

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL  
« Chambre civile »

N° : 505-22-021067-139

DATE : Le 14 juin 2016

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE CHANTAL SIROIS, J.C.Q.**

---

**PATRICIA CAYER**  
Partie demanderesse  
c.

**FORTUNATA BARTOLONE**  
Partie défenderesse

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse réclame 78 631,99 \$ à la défenderesse en diminution du prix de vente et dommages-intérêts à la suite de l'achat de la résidence située au [...] à Ville Sainte-Catherine en date du 4 novembre 2009. Elle allègue à la fois vices cachés et dol comme fondement juridique à son recours.

[2] La défenderesse plaide les moyens de défense qui suivent :

- Vice apparent relatif à la toiture
  - Faute de l'inspecteur préachat
  - Déclaré par le vendeur
- Absence de dénonciation par la demanderesse dans un délai raisonnable

- Valeur des travaux réclamés exagérée – quantum exagéré
- Absence de dol
- Perte d'usage partiel – quantum de 3 970,61 \$ contesté
- Dommages-intérêts liés au dol allégué incluant tracas et inconvénients – quantum de 20 000 \$ contesté

## LES FAITS

[3] Avant de faire état de la version des faits respectives de chacune des parties, des éléments pertinents de la preuve documentaire, des éléments essentiels de la preuve par expert, puis d'ensuite analyser le tout, voici d'abord une chronologie des faits sous forme de tableau, auquel il peut être utile de se référer, vu l'abondance des faits mis en preuve dans le dossier au cours de six jours intenses de procès qui remontent déjà à un certain temps.

[4] Cette chronologie a été préparée par l'avocat de la demanderesse et elle correspond à ce qui a été mis en preuve, sauf pour certaines nuances qui pourraient être apportées par le Tribunal dans le cadre de son exposé subséquent :

1955	Immeuble construit en 1955 – selon l'inscription dans le rapport préachat D-1 (3)
1988	Défenderesse propriétaire à compter de 1988 (selon déclaration du vendeur D-2) (21 ans)
1988-1993	De 1988 et 1993 elle est propriétaire mais seuls ses parents y vivent – elle déménage là en 1993. Elle vivait à Beaconsfield
1993-1995	Entre 1993 et 1995 – remplacement des tuiles de plafond (selon témoignage de défenderesse)
4 octobre 2004	Demande de permis pour modification du toit – P-3
2004	Modification du toit en 2004 selon le propriétaire mentionné dans préachat P-1 (13) (6 ou 7 ans selon déclaration du vendeur D-2 C.1)
2005-2008	Demande d'intervention de la ville par défenderesse (2005 à 2008) – (26)
Avant 2005	Refoulement avant 2005 – selon le témoignage de deux voisins qui aident le père de la défenderesse

12 octobre 2005	Défenderesse se plaint dans P-6 (1) que toujours eau jaillit à chaque fois qu'il pleut. Eau dans sa cave – refoulement d'égout
2007	Refoulement d'égout en 2007 – admis dans lettre P-5 de défenderesse
9 janvier 2008	Toilette déborde lorsque flusher selon P-6 (2) nature de la demande refoulement d'égout
8 septembre 2008	Refoulement d'égout suite à réhabilitation des conduites (P- (3))
	Occupation <i>de facto</i> en partie de la maison une semaine avant la vente – pour mettre des boîtes après déménagement défenderesse
Été 2009	Première visite à la fin de l'été 2009 – en présence de défenderesse selon IAP <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durée une heure environ selon IAP</li> </ul>
	Seconde visite : avant promesse d'achat – date imprécise
15 septembre 2009	Date de visite et de référence du rapport d'inspection préachat (D-1)  Déclaration du vendeur le même jour.
16 septembre 2009	Date du rapport d'inspection préachat de Maxime Lussier pour demanderesse – (D-1)
4 novembre 2009	Achat – 225 000 \$ (P-1)
19 avril 2010	Première date de travaux dans la liste P-11
19 avril – 7 mai 2010	Démolition de la chambre principale selon P-9
	Présence de moisissures est attribuée au tuyau d'ABS
19 août 2010	Fin de travaux initiaux – pour fermer entrée – situation attribuée à drain de toit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demanderesse veut fermer l'entrée pour ses chiens</li> <li>• Elle découvre moisissures et ouvre progressivement</li> </ul>

	<p>pour constater que semble provenir de drain de toit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par prudence elle ouvre tout le corridor jusqu'à chambre du fond qui était l'endroit affecté par dégât dénoncé</li> <li>• Elle est rassurée que drain de toit est maintenant inactif étant recouvert de nouveau toit donc conclut que problème résolu</li> <li>• Moisissure à l'arrière est attribuée à nettoyage incomplet et elle ne s'en formalise pas</li> <li>• Pour elle la question est résolue et elle ferme les murs, peint et fait éventuellement</li> </ul>
30 septembre 2010	Premier refoulement d'égout
28 août 2011	Second refoulement d'égout
29 mai 2012	Troisième refoulement d'égout
31 mai 2012	Dénonciation mentionne refoulement lors de récente pluie (P-12) – inondation et moisissures sous le gypse de certaines pièces (dénonciation)
10 juillet 2012	Obtention des informations par accès à l'information selon facture P-7 – veuillez obtenir les documents en vous présentant
13 juillet 2012	Seconde dénonciation avec mention de moisissures
15 juillet 2012	Ouverture exploratoire selon chronologie des travaux
29 juillet 2012	Démolition de chambre 3 selon liste bureau salle de bains
31 juillet 2012	Inspection par Pierre Beaupré (selon notre cliente) (première de trois visites)
8 août 2012	Troisième dénonciation cette fois par avocate Proteau
27 août 2012	Ouverture de trappe d'inspection de l'entretoit selon échancier
29 août 2012	Seconde visite par notre expert
29 août 2012	Visite de Cesta selon son rapport du 21 octobre 2014 avec notre expert

3 septembre 2012	Troisième visite par notre expert
7 septembre 2012	Seconde inspection par CIEBQ
2 octobre 2012	Rapport CIEBQ – Pierre Beaupré
6 novembre 2012	Première rencontre DL – demanderesse selon agenda
10 juillet 2013	Obtention des informations par voie d'accès à l'information sur inondations antérieures
6 septembre 2013	Démolition cuisine, salon, salle à manger et escalier
20 mars 2014	Inspection par inspecteur préachat post découverte AAB inspecteur en bâtiment

## ADMISSIONS

[5] Voici la liste d'admissions du 16 mars 2016 :

9 :29 :45 – Admission

Sans admission de responsabilité, il est admis que le coût total des travaux correctifs s'élève à 21 718,38 \$ pour les travaux pour les murs et travaux associés et à 33 061,34 \$ pour les travaux des plafonds et ventilation et travaux associés.

Il est aussi admis qu'il s'agit là du coût après frais et bénéfice de l'entrepreneur et après TPS et TVQ et que ces éléments doivent être retenus aux fins de l'établissement du quantum.

Cependant, la défenderesse se réserve, pour le moment, le droit d'argumenter quant à la pertinence de refaire les murs au complet.

Elle entend aussi plaider que les coûts correctifs ne devraient pas être accordés pour certaines pièces en raison de la tardiveté de la dénonciation.

9 :47 :33 – Admission

La défenderesse admet les coûts de l'immeuble pour les années 2010, 2011, 2012, 2013 c'est-à-dire la page 2 du tableau P-10.

Elle argumentera cependant sur la page 1 du tableau, plus particulièrement sur le nombre de jours de perte d'usage et sur la tardiveté de la dénonciation.

14 :01 – Admission

Sur le quantum pour les travaux correctifs il est admis que si le Tribunal exclut les travaux réalisés en 2010 pour la chambre principale et le hall d'entrée et le corridor, il faut alors soustraire 2 250 \$ du 21 718,38 \$ et aussi 2 250 \$ du 33 061,34 \$.

### **VERSION DES FAITS DE LA DEMANDERESSE PATRICIA CAYER**

[6] La demanderesse est une célibataire qui travaille comme technicienne en électronique pour Hydro-Québec depuis 2004.

[7] Le bricolage constitue pour elle un passe-temps important. Elle a développé une certaine expertise, y consacrant beaucoup de temps.

#### **Les trois visites préachat**

[8] Préalablement à l'achat, la demanderesse a visité la propriété trois fois, dont deux fois avec son courtier et une autre fois avec l'inspecteur préachat.

[9] Elle a consacré environ une heure à la première visite du mois d'août 2009. Elle a pris le temps de regarder minutieusement les murs, les plafonds, les coins de murs et tout ce qui est susceptible de causer des problèmes dans une maison.

[10] Elle a dès lors constaté qu'il s'agissait d'une maison apparemment en parfaite condition, très propre, avec aucune odeur particulière.

[11] Elle était ravie de constater que la maison ne semblait pas demander d'entretien à la prise de possession, seulement de repeindre au moment qui lui conviendrait pour y mettre ses couleurs.

[12] Elle a fait le tour partout, sauf dans l'entretoit. Elle a même visité le cabanon.

[13] Rien n'a attiré son attention, puisque tout était beau, propre, en parfaite condition et à l'ordre.

[14] D'ailleurs, la fiche d'inscription immobilière P-20 de cette résidence construite en 1955 mentionne : « Un bijou! » et « Entretien impeccable des lieux! ».

[15] Lors de la deuxième visite avec son courtier, la demanderesse a tout vérifié à nouveau, pendant une visite d'une durée d'environ 30 à 45 minutes.

[16] Encore là, rien ne l'a alertée. Cette visite a confirmé sa première impression très favorable.

[17] À la suite de l'offre d'achat refusée de la contre-offre acceptée, la demanderesse a procédé à une troisième visite avec son inspecteur en date du 15 septembre 2009, pour l'inspection préachat.

[18] L'inspecteur dont les services ont été retenus lui a été recommandé par son courtier et elle a aussi fait des vérifications sur Internet. Elle savait que son inspecteur donnait de la formation à des inspecteurs en bâtiment, ce qui l'a mise en confiance.

[19] Elle et l'inspecteur ont fait un tour complet de la propriété ensemble.

[20] Elle a pu constater que l'inspecteur était minutieux et attentif, puisqu'il lui a fait remarquer plusieurs éléments lors de leur visite d'une durée d'environ une heure trente.

[21] Par exemple, les barreaux de l'escalier n'étaient pas réglementaires et il le lui montrait. Il lui a aussi fait des remarques sur le calfeutrage des fenêtres à surveiller. Il a également parlé d'une fissure. Les fissures demeuraient à surveiller tant que l'eau n'entraîne pas.

[22] Concernant la condition du toit, un entretien pouvait requérir de colmater le pourtour des composantes, il fallait surveiller le tout pour prévenir les infiltrations.

[23] Concernant l'efflorescence mentionnée par l'inspecteur, elle a surveillé et n'a pas vu d'eau, ni à travers les murs.

[24] Pour accéder à l'entretoit lors de la visite, il fallait passer par une trappe d'accès dans le garde-robe du bureau. L'inspecteur a enlevé la plaque fermant la trappe d'accès, a installé un escabeau et a tenté de monter dans l'entretoit. Cependant, un chevron au milieu de la trappe limitait l'accès, les épaules d'un adulte ne pouvant pas passer à travers la trappe.

[25] En conséquence, l'inspecteur a étiré le bras et pris de nombreuses photos de l'entretoit à bras étiré. Il a d'ailleurs pris beaucoup plus de photos que celles que l'on voit dans son rapport. Il les a regardées avec la demanderesse sur son appareil et les deux ont constaté que tout semblait en bon état dans l'entretoit. Il n'y avait aucun problème à signaler, aucun élément de nature à susciter un doute.

[26] Elle a pu constater que l'inspecteur prenait beaucoup de photos, partout, et donnait beaucoup d'explications, démontrant ainsi son intérêt pour son travail, qui semblait une passion pour lui.

[27] L'inspecteur a fait remplir à la défenderesse, propriétaire-vendeur, le formulaire de déclaration du vendeur produit comme pièce D-2.

[28] Voici les extraits importants de cette déclaration du propriétaire vendeur datée du 15 septembre 2009 sur l'immeuble, la demanderesse ayant pris attentivement connaissance de ces éléments dans le contexte de l'inspection préachat :

### GÉNÉRALITÉS

**Compte tenu de l'importance que revêtent les déclarations qui suivent, le vendeur doit transmettre les informations demandées au mieux de sa connaissance, en y apportant les précisions pertinentes.**

**Le vendeur pourrait fournir les documents relatifs à ses déclarations (p. ex. : factures, reçus, plans, permis, lettres, rapports, avis, etc.), si ceux-ci sont disponibles.**

(...)

### C. TOITURE ET STRUCTURE

C.1 Quel âge a le revêtement de la toiture? 6 – 7 an(s)? Avez-vous des factures/garanties? **NON**

C.2 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des infiltrations d'eau dans le(s) bâtiment(s), ailleurs qu'au sous-sol (p. ex. : toiture, terrasse, terrain, balcon, verrière, puits de lumière, portes, fenêtres, cheminée ou autre)? **OUI**  
Si oui, précisez : **Toiture plate**

C.3 Avez-vous déjà remarqué la présence de glaçons au toit, l'hiver? **NON**

C.4 À votre connaissance, y a-t-il eu des travaux aux structures? **OUI**  
Si oui, précisez : **Toiture**

### D. SOUS-SOL DU BÂTIMENT (INCLUANT VIDE SANITAIRE)

D.1 À votre connaissance, y a-t-il eu un déversement ou une infiltration de liquide (eau, mazout, huile, tec.)? **OUI**  
Si oui, précisez : **(LE TRIBUNAL CONSTATE QUE LA DÉFENDERESSE NE FOURNIT AUCUNE PRÉCISION À CET ENDROIT)**

D.2 À votre connaissance, des travaux aux structures du sous-sol ou aux fondations ont-ils déjà été effectués suite à des problèmes tels que fissures de fondation, pourriture ou autre? De tels travaux sont-ils prévus? **OUI**  
Si oui, précisez : **À côté fenêtre côté chambre à coucher**

### E. QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

E.1 Avez-vous remarqué la présence de traces de moisissure ou de pourriture ou d'odeurs (égouts, humidité, gaz, mazout, etc.)? **NON**  
Si oui : est-ce que le problème a été réglé? **(AUCUNE RÉPONSE)**



(...)

R. AUTRES INFORMATIONS

R.1 À part les questions auxquelles vous venez de répondre ci-dessus, savez-vous si l'immeuble a déjà subi des dommages suite à un (ou plus d'un) événement comme ceux-ci : verglas, vent, inondation, incendie ou autre? **NON**

R.2 Avez-vous fait des travaux importants à l'immeuble ou des rénovations (autres que ceux mentionnés plus haut) depuis que vous êtes propriétaire? **NON**

[29] Les éléments suivants ont fait l'objet d'une attention particulière de sa part.

[30] À la suite de la réponse affirmative à la question C.2 portant sur des infiltrations d'eau dans le bâtiment, avec précision « toiture plate », la défenderesse a déclaré avoir eu de l'eau dans la chambre 3 en raison de la vétusté du toit plat. La défenderesse a déclaré avoir réparé les dommages dans cette chambre et avoir fait poser un toit de tôle pour s'assurer qu'il n'y ait plus d'infiltration. Elle a précisé que la chambre 3 constituait la seule pièce où il y avait eu une infiltration d'eau, à une seule occasion.

[31] La réponse à la question E.1 précise que la défenderesse n'a jamais remarqué la présence de traces de moisissures ou de pourriture ou d'odeurs, notamment d'égout.

[32] Étant donné les réponses affirmatives aux questions D.1 et D.2, faisant état de déversement ou d'infiltration de liquide, dont l'eau, et de travaux aux fondations, avec mention « à côté fenêtre côté chambre à coucher », la demanderesse a demandé à la défenderesse ce dont il s'agissait.

[33] La défenderesse lui a répondu qu'elle avait connu une fissure au sous-sol, dans le salon du poêle à bois, sous la fenêtre. Cette fissure a été réparée plusieurs années auparavant et n'a jamais coulé depuis.

[34] La demanderesse a pris la peine avec son inspecteur de vérifier l'état de cette réparation. Elle et l'inspecteur ont constaté la présence d'une membrane de réparation par l'extérieur et l'inspecteur a fait un test d'hygromètre à l'intérieur. Tout a été vérifié et d'ailleurs, cette fissure n'a jamais causé de problème jusqu'à maintenant.

[35] La demanderesse attire l'attention du Tribunal sur le fait que la défenderesse répond par la négative aux questions R.1 et R.2. Donc elle déclare ne jamais avoir subi de dommages suite à un événement comme verglas, vent, inondation ou incendie. Elle déclare aussi qu'elle n'a jamais fait de travaux importants à l'immeuble ou des rénovations depuis qu'elle est propriétaire.

[36] La demanderesse insiste sur le fait que la défenderesse ne lui a pas parlé en aucun temps lors des trois visites de l'existence d'un double plafond de gypse au rez-

de-chaussée, dont l'existence ne pouvait pas être soupçonnée par un constat visuel attentif.

[37] Donc, à la suite de trois visites minutieuses de l'immeuble, la demanderesse retient simplement les points suivants :

- Calfeutrage à surveiller;
- Fissure à surveiller;
- Fissure réparée semble correcte;
- Il y a eu de l'eau dans une chambre, les dommages ont été réparés, et la source du problème corrigée par la pose d'un toit de tôle de qualité;
- Elle est donc doublement rassurée sur la qualité du bâtiment.

[38] À la clause 6.1 a) de la promesse d'achat, la défenderesse ne déclare pas de facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur, comme en fait foi cette clause de la promesse d'achat, pièce D-8 :

6.1 **DÉCLARATIONS** Le VENDEUR déclare, à moins de stipulations contraires ci-après :

- a) n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf; **(AUCUNE INDICATION À CET ENDROIT)**

[39] C'est dans ce contexte que le 4 novembre 2009, se conclut la vente avec garantie légale pour un prix de 225 000 \$.

### **La découverte progressive des problèmes**

[40] Quelques jours après la vente du 4 novembre 2009, la demanderesse emménage dans la propriété.

[41] Pour aménager cette résidence de façon plus favorable aux ébats de ses deux chiens dans l'entrée du rez-de-chaussée, elle décide de réaménager l'entrée.

[42] Elle défait alors le plafond de l'entrée et découvre qu'il y a deux couches de gypse et non pas une seule. Une couche cachée présente des cernes d'humidité et de moisissures.

[43] En défaisant davantage le plafond, dans le secteur de la salle d'eau, elle constate la présence d'un tuyau de plomberie qui monte au toit. Elle voit plus de moisissures à cet endroit qu'ailleurs.

[44] Étant donné qu'elle connaît l'existence d'un ancien toit plat, elle comprend que lorsque le toit plat était encore à l'air libre, il a dû y avoir des infiltrations par le tuyau ABS, ce qui explique la présence de moisissures.

[45] Elle conclut cependant à l'inexistence d'un problème actuel, vu la mise en place d'un nouveau toit de tôle par-dessus le toit ancien. Elle arrache les portions de gypse nécessaires pour enlever la moisissure.

[46] Pour elle, comme elle croit le problème réglé, et comme cet enlèvement de gypse au plafond constitue des travaux relativement mineurs, elle ne considère pas tenter de recours judiciaire à ce moment.

[47] Autrement dit, au 19 août 2010, après ces découvertes, elle n'aurait intenté aucune procédure sans tout ce qui va suivre.

[48] Pour elle, il s'agissait d'un événement ponctuel et elle ne soupçonnait en aucune manière l'étendue du problème à venir.

[49] Surgit alors le premier événement dévastateur.

[50] Le 30 septembre 2010, la demanderesse connaît son premier refoulement d'égout.

[51] Il pleut très fort, longtemps, alors qu'elle est à la maison. Elle entend des drôles de bruits au sous-sol. Lorsqu'elle descend, elle constate qu'il y a 2 pouces d'eau dans son sous-sol.

[52] Il s'agit d'un refoulement d'égout avec odeurs fortes et substances semi-solides et solides.

[53] Elle téléphone le 911, les pompiers arrivent et l'aident grandement. Une équipe complète de quatre ou cinq pompiers l'aident sans accalmie avec une pompe, un tuyau qui sort dehors et autres instruments (dont une raclette, appelée communément « *squeegee* ») qui servent à repousser vers l'extérieur le flot d'eau qui jaillit en continu, comme une chute d'eau.

[54] En plus du 2 pouces d'eau visible par-dessus le plancher flottant, il y a probablement environ un autre 4 pouces d'eau en dessous du sous-plancher.

[55] L'eau rentre ainsi violemment en continu jusque vers 3 h du matin. Lorsque les pompiers quittent alors, ils lui laissent même la pompe au cas où cela recommencerait.

[56] Tout le plancher et tous les murs sont touchés.

[57] Ses vêtements, ses boîtes et effets personnels, certains équipements, tout est endommagé.

[58] Très désespérée, elle passe une nuit blanche, c'est sa première expérience de ce genre. Elle vit tout un traumatisme de ne pas pouvoir empêcher l'eau d'entrer, de ne pas savoir quand cela va s'arrêter. Elle a de la difficulté à joindre ses assureurs parce que les lignes sont surchargées.

[59] Lorsqu'elle téléphone à la Ville, on lui dit qu'il s'agit d'une pluie de plus de 100 ans. Elle attribue donc le problème à cette situation extraordinaire.

[60] Il faut noter que la réclamation de la demanderesse ne vise pas les travaux de réfection à la suite de ce refoulement, étant donné qu'elle a été indemnisée par ses assureurs, mais seulement les dommages subis pour le dol allégué, ainsi qu'une perte d'usage partielle de la résidence.

[61] Dans les jours consécutifs à ce refoulement, les fenêtres sont ouvertes en raison des odeurs fortes.

[62] Elle doit demeurer présente pour les travaux, étant ainsi absente à son travail.

[63] Son assureur procède à des travaux majeurs de démolition et nettoyage.

[64] Pour les travaux de reconstruction, elle a le choix de faire affaire avec un entrepreneur et d'obtenir une indemnité d'assurance en conséquence ou de faire elle-même les travaux, auquel cas l'assureur lui accorde un montant moindre, mais elle le gère comme elle le veut pour le coût de ses matériaux et la compensation pour son temps y consacré.

[65] Étant donné ses talents de bricoleur, elle choisit d'effectuer elle-même les travaux.

[66] Elle refait tout à neuf et repeint. Enfin les travaux sont terminés fin mars 2011.

[67] Surprise, le 28 août 2011, elle subit un deuxième refoulement d'égout, très semblable au premier.

[68] Même si elle a fait installer un clapet peu de temps après le premier refoulement, l'eau jaillit des toilettes et de la douche, peut-être un peu moins, mais quand même beaucoup.

[69] Elle reconnaît que le clapet normalement fermé installé par son plombier n'est pas adéquat et a certainement contribué à l'envergure des dommages.

[70] Cette fois-ci encore, la Ville lui déclare que le refoulement est causé par une pluie de plus de 100 ans.

[71] La situation est encore plus dramatique en raison du manque d'électricité et du fait que les pompiers n'ont pas aidé cette fois-ci.

[72] Avec deux amis et son frère, elle passe une nuit d'enfer à tenter de contrôler le refoulement d'égout.

[73] Elle subit les mêmes conséquences quant à la présence d'eau souillée et d'odeurs nauséabondes pendant plusieurs jours.

[74] Les assureurs ont été difficiles à joindre, la compagnie de nettoyage Qualinet a tardé à venir, parce qu'en raison de l'intensité de la pluie, plusieurs propriétaires ont subi un sinistre.

[75] Encore là, elle perd des effets personnels et du mobilier qu'elle a reconstruit à la suite du premier refoulement.

[76] Elle choisit comme la première fois d'effectuer les travaux de reconstruction elle-même. Elle fait vérifier le clapet par un autre plombier qui, cette fois-ci, installe un clapet normalement ouvert.

[77] Elle décide alors de ne pas refaire de faux plancher comme la première fois, mais de coller de la céramique directement sur le béton et aussi, de ne pas poser de plancher flottant. Elle colle donc de la céramique ou laisse même une pièce sur le béton, pièce qu'elle appellera l'atelier.

[78] Elle renonce à son garde-robe de cèdre pour se contenter d'un petit garde-robe ordinaire.

[79] Autrefois, les travaux représentaient pour elle un pur plaisir. Ils sont maintenant devenus une corvée qui la décourage.

[80] Elle perd ses vacances à reconstruire à répétition.

[81] Le 29 mai 2012, elle subit un troisième refoulement, même si la pluie est beaucoup moins abondante que les deux premières fois.

[82] Cette fois-ci l'eau jaillit par le regard de nettoyage à côté du clapet.

[83] Le refoulement est moindre que les deux précédents.

[84] Néanmoins, il a fallu tout nettoyer, désinfecter, y compris le coulis du nouveau plancher de céramique.

[85] Il a aussi fallu reconstruire une partie des murs, même si cette fois-ci l'entrepreneur a coupé seulement à 4 pouces du sol, parce que l'eau s'est moins rendue jusqu'aux murs.

[86] À la suite de ce troisième refoulement d'égout qu'elle ne comprenait vraiment pas vu les conditions météorologiques somme toute modérées, la demanderesse a téléphoné à la Ville et fait des démarches pour obtenir certains documents en vertu de la *Loi sur l'accès à l'information*.

[87] Elle a fait ces démarches dans un contexte où un voisin lui a déclaré avoir déjà aidé le père de la défenderesse pour un refoulement d'égout. Le voisin et le père avaient loué une pompe pour contenir l'eau qui sortait par la toilette.

[88] Elle a aussi parlé à un deuxième voisin, qui lui aussi a aidé le père de la défenderesse.

[89] La demanderesse a ainsi obtenu certains documents de la Ville, pièce P-7.

[90] Elle a été alors ébahie d'apprendre les trois plaintes formulées par la défenderesse ou ses proches à la Ville, soit les événements du 12 octobre 2005, du 9 janvier 2008 et du 8 septembre 2008, dont il est fait état plus longuement dans le présent jugement.

[91] C'est à ce moment que la demanderesse a compris l'envergure du problème et qu'elle a envoyé sa lettre de dénonciation du 31 mai 2012, pièce P-12.

[92] Il y a alors eu échange de correspondances, ainsi que les expertises, le tout plus amplement décrit dans la chronologie des faits.

[93] Le 31 juillet 2012, à la suite de la visite de l'expert Beaupré, la demanderesse a perdu confiance dans sa maison.

[94] Elle s'est questionnée sur la présence de moisissures importantes liées à la configuration des deux toits.

[95] Elle a élargi le mandat de l'expert Beaupré.

[96] L'élargissement de ce mandat, ainsi que les constatations de l'expert, amènent une autre série de mises en demeure et réponses, dont la chronologie des faits fait encore état et dont le contenu pour l'essentiel sera cité ultérieurement.

[97] L'enlèvement de la couche inférieure de gypse sur tout le plafond du rez-de-chaussée a permis de constater que la couche de gypse supérieure est quadrillée d'une multitude de trous alignés à la verticale et à l'horizontale dont le diamètre peut varier entre 1 ¼ pouce et 1 ½ pouce.

[98] Elle ne comprend pas le pourquoi de la présence d'autant de trous, dont le nombre est peu compatible avec une simple exploration du toit plat.

[99] Les très nombreuses photos P-2 en preuve qu'elle a prises et qu'elle a rendues disponibles aux deux experts de la partie adverse démontrent plusieurs déficiences :

- Photo 1 : trous d'explorations;
- Photos 2-3-4 : la couche de gypse supérieure du rez-de-chaussée écaillée, traces claires de moisissures;
- Photo 5 : on voit bien l'alignement vertical et l'alignement horizontal des trous, les trous sont situés à environ 2 pieds de distance les uns des autres;
- Photos 6-7-8 : endos de gypse couverts de moisissures;
- Photos 10-11-12 : plastique au plafond de la chambre 3, plein de cernes et de taches de moisissures à l'intérieur;
- Photos 13-14-15 : taches de moisissures évidentes au plafond défait de la chambre principale;
- Photo 16 : après enlèvement du gypse, plastique pare-vapeur cerné et taché au-dessus;
- Photo 18 : raccords électriques défectueux, fils « tapés » dans la cuisine;
- Photos 21 à 24 : plein de taches de moisissures noires au-dessus du plastique au plafond de la cuisine;
- Photo 27 : raccords électriques non conformes dans la cuisine;
- Photo 42 : jonction à vif, marettes non « tapées » illégal, devraient être dans une boîte de métal fermée avec couvercle accessible, c'est-à-dire ressortir du mur;
- Photos 45-47-48 : illustrent très bien les nombreux trous percés par l'entrepreneur dont les services ont été retenus par la défenderesse vers 2004. Pourquoi autant de trous si on ne soupçonne pas un problème majeur?
- Le quadrillé de petits trous ne permettait pas l'accès à une main, pas possible de coller l'œil et de voir dans la cavité;
- Photos dans le salon avec anciens revêtements pleins de cernes et taches noires, trous, taches noires, peinture écaillée;

- Photos 65 à 68 : moisissures noircies sur laine; même genre de constat pour la chambre 3, encore là avec les nombreux trous percés par l'entrepreneur;
- Photo 67 : illustre du gypse hydrofuge dans la chambre : réparation au fil des ans sur ce mur-là, ce n'est pas le mur d'origine parce qu'on n'est pas dans la salle de bains;
- Photos 69 à 83 : démontrent l'état de pourriture et d'abondantes moisissures dans les anciens murs et plafonds de la chambre 3;
- Photo 81 : démontre que l'ancien papier Kraft a été laissé sous le plastique tenant lieu de pare-vapeur dans la chambre 3; beaucoup de traces noires sur la deuxième latte de bois. C'était tellement pourri qu'avec le marteau, le bois s'est effrité en tombant par terre. La laine sur le papier Kraft, imbibée d'eau, a perdu son utilité;
- Photo 85 : papier Kraft et laine minérale dans la salle de bains; illustre aussi une boîte de jonction électrique cachée;
- Photo 86 : fils électriques « tapés », ce n'est pas normal, surtout dans un mur.

[100] Quant à ces photos P-2, on retient donc notamment pour l'essentiel :

- Présence de taches noires de moisissures au plafond et derrière les murs;
- Problèmes électriques majeurs, notamment parce que certains raccords électriques ne sont pas dans des boîtes de jonction ou encore, que certaines boîtes de jonction demeurent cachées dans les murs plutôt qu'accessibles.

[101] À la suite de la découverte des déficiences électriques, la demanderesse a choisi d'ouvrir les murs, parce qu'il était dangereux de ne pas apporter de correctifs aux irrégularités électriques.

[102] Elle a cessé d'avoir confiance dans sa maison. Ouvrir les murs est alors devenu aussi important que de refaire les plafonds, notamment en raison des déficiences électriques majeures. C'était moins long de refaire les murs au complet, plutôt que d'en enlever des petits bouts un peu partout.

[103] Le coût total des travaux correctifs qu'elle réclame fait l'objet des admissions sous réserve d'argumentation relatives en début de jugement. La défenderesse conteste la nécessité de refaire les murs.

[104] Par contre, les dommages-intérêts réclamés en sus du coût total des travaux ont fait l'objet d'une preuve à la fin de son témoignage.



**Dommages-intérêts réclamés de 20 000 \$**

[105] La demanderesse a subi plusieurs pertes de journées de travail et connu plusieurs discussions avec son gestionnaire au travail. Il n'y a pas eu de plainte disciplinaire contre elle, mais c'était l'étape immédiatement avant. Autrement dit, il s'agissait d'une rencontre « quasi disciplinaire », ce qui a été difficile pour elle à accepter vu « qu'elle n'est jamais allée chez le directeur à l'école », qu'elle est d'une nature ponctuelle, à l'ordre et à son affaire.

[106] Les démarches avec les assureurs pour chacun des trois sinistres ont suscité beaucoup d'interrogations. Par exemple, elle se demandait ce qui allait se passer et de quelle manière. Cela la préoccupait tout le temps au cours des démarches.

[107] À la suite des trois sinistres, elle a perdu sa protection pour les refoulements d'égout et les infiltrations d'eau. Elle n'est plus assurable à cet égard.

[108] Aussi, aucune autre compagnie d'assurance ne l'accepte comme risque, elle n'est plus assurable du tout pour aucun autre assureur, ce qui la met à la merci de son assureur actuel : qu'arrivera-t-il en cas de quatrième sinistre? Elle vit ça comme une épée permanente au-dessus de la tête.

[109] Sa non-assurabilité doit être dénoncée à tout assureur potentiel et cela va la suivre toute sa vie.

[110] Toutes les fois qu'il pleut la nuit, elle descend au sous-sol, elle est toujours aux aguets, de peur que l'eau pénètre à nouveau.

[111] Elle n'a pas le choix de conserver cette propriété, qui n'est plus revendable si, comme elle le doit, elle dévoile toute la situation à un acheteur potentiel.

[112] Ainsi, sa résidence ne constitue plus un investissement, mais un véritable gouffre financier.

[113] Suite aux travaux, les lieux n'ont pas une finition aussi belle qu'avant les refoulements. Le Tribunal ne prendra pas cet élément en considération étant donné que la demanderesse a choisi de ne pas retenir les services d'un entrepreneur, mais de faire elle-même les travaux au moindre coût possible.

[114] Elle a vécu dans les travaux pendant plusieurs années, parce qu'elle n'a pas été capable d'assumer le coût de ces derniers dans un court laps de temps.

[115] Son niveau d'endettement est trop élevé pour elle, contrairement à ses habitudes.

[116] Au lieu du bonheur d'habiter une résidence qu'elle aime, elle vit un sentiment de perte de sécurité dès qu'elle ouvre la porte.

[117] Pour elle, 20 000 \$ représente une très petite somme pour tout le préjudice qu'elle a subi.

### **VERSION DES FAITS DE LA DÉFENDERESSE FORTUNATA BARTOLONE**

[118] D'emblée, en début de témoignage, la défenderesse explique au Tribunal à quel point elle est affectée par le présent litige.

[119] Depuis trois ans, sa condition se détériore constamment en raison de l'angoisse que suscite chez elle le présent litige. Elle fait des crises de panique et pleure beaucoup.

[120] Elle éprouve aussi des problèmes de concentration pour lesquels elle doit être médicamentée.

[121] Cela se comprend dans un contexte où manifestement, quand on observe l'énergie qu'elle dégage, on réalise que la défenderesse est une bonne personne, généreuse, avec de belles valeurs familiales, qui a toujours été attentive aux besoins de ses proches, plus particulièrement de son père, décédé à la suite d'une longue maladie d'Alzheimer, et de sa mère, très malade aussi.

[122] La défenderesse aime ses proches, qui le lui rendent bien.

[123] La défenderesse dégage aussi une grande impression d'honnêteté. Elle inspire confiance.

[124] Elle ne comprend donc pas comment, dans ces circonstances, elle a pu se retrouver au cœur d'un pareil litige, menaçant pour elle à plusieurs égards.

[125] Après une mise en contexte de sa situation personnelle, la défenderesse témoigne avoir acheté la résidence de la rue Centrale à Sainte-Catherine en 1988.

[126] Comme elle voyageait alors beaucoup, de 1988 à 1993, ses parents y vivaient seuls.

[127] En 1994, comme elle a décidé d'emménager avec ses parents dans la résidence, elle a commencé à rénover cette dernière.

[128] Au plafond du rez-de-chaussée, il y avait des tuiles acoustiques, à la mode au moment de la construction qui se situe entre 1954 et 1956. Ces tuiles étaient collées sur une structure de lattes de bois elle-même fixée à une couche de gypse.

[129] Elle a décidé d'enlever les tuiles parce qu'elles étaient démodées, même si elles n'étaient pas détériorées.

[130] L'entrepreneur dont elle a retenu les services lui a recommandé d'enlever les tuiles et de poser une autre couche de gypse à la place, étant donné qu'un dégarnissage complet aurait été trop onéreux.

[131] Lors de l'enlèvement des tuiles acoustiques, l'entrepreneur lui a fait remarquer la présence de certains cernes ici et là sur la couche de gypse au-dessus des lattes de bois.

[132] Elle témoigne que pour s'assurer qu'il n'y avait pas d'humidité dans cette couche de gypse, l'entrepreneur a percé le quadrillé de trous multiples. Il a vérifié par les ouvertures l'absence d'humidité et la solidité de cette couche de gypse.

[133] L'entrepreneur a conclu que la couche de gypse supérieure était bonne, non humide et non détériorée.

[134] Il a aussi déclaré à la défenderesse que l'ensemble de tous ces trous la protégerait si le toit plat venait éventuellement à couler, parce qu'alors l'eau s'écoulerait sur la nouvelle couche inférieure de gypse, permettant ainsi de constater le problème éventuel.

[135] La défenderesse s'en est donc remise à cet entrepreneur pour les travaux ainsi effectués.

[136] Ces travaux de remplacement des tuiles acoustiques se sont étendus à l'ensemble du rez-de-chaussée.

[137] Par la suite, en 2003, elle a effectué d'autres réparations mineures à la porte-patio et à la cuisine.

[138] En 2003, elle a aussi connu une petite infiltration d'eau dans le coin de la chambre 3. Elle témoigne qu'il s'agissait d'une toute petite infiltration. Elle a fait réparer la cause de cette infiltration par un entrepreneur.

[139] De façon concomitante à ces travaux de réparation dans la chambre 3, l'entrepreneur a mis du goudron au pourtour des quatre coins du toit plat de façon à prévenir des infiltrations par les coins, parce que le goudron était séché. Il s'agissait là d'une réparation temporaire qui devait avoir une espérance de vie d'un an ou deux.

[140] Le toit plat n'a jamais coulé ensuite avant son changement.

[141] En raison de cette infiltration, elle a décidé en 2004 de faire poser le nouveau toit de tôle, notamment parce qu'elle trouvait le toit plat difficile à déneiger.

[142] Elle précise avoir déclaré à la clause C.2 de la déclaration du vendeur avoir déjà connu des infiltrations d'eau dans le bâtiment, par le toit plat.

[143] Elle précise également qu'avant l'installation du toit de tôle vers 2004, elle n'a connu aucune odeur suspecte dans la résidence.

[144] Toutes les fins de semaine, elle recevait de la famille et des amis. Elle ne les aurait jamais reçus ainsi au cas d'odeur louche ou de présence de moisissures.

[145] Le témoignage de la défenderesse est corroboré à cet égard par son amie Grace Brookes, qui n'a observé aucun signe de moisissures dans la résidence au cours des années 2004 à 2006, époque au cours de laquelle elle a vécu dans la résidence pour prendre soin des parents de la défenderesse qui étaient malades. La maison était très bien entretenue, intérieur et extérieur.

[146] La fille de Grace Brookes souffrait d'une maladie de Crohn depuis 20 ans et s'il y avait eu de la moisissure dans la maison, jamais elle n'aurait pu rester là.

[147] Interrogée sur la pièce P-6, elle fournit des précisions sur les trois plaintes formulées à la Ville, soit sur celle du 12 octobre 2005, celle du 9 janvier 2008 et enfin celle du 8 septembre 2008.

[148] En 2005, elle témoigne que le niveau d'eau montait un peu dans la toilette du sous-sol jusqu'au rebord de la toilette, après avoir actionné la chasse d'eau.

[149] Il s'agissait alors d'eau claire.

[150] Elle et son mari ont mis une pompe dans la douche pour prévenir le débordement.

[151] Il a pu y avoir trois événements ainsi, sans aucun débordement.

[152] Il est intéressant de comparer ce témoignage avec le premier rapport écrit de la Ville P-6. On y voit clairement une divergence.

[153] Ce rapport révèle que le 12 octobre 2005, le mari de la défenderesse porte plainte à la ville. Le rapport **urgent** indique qu'il s'agit d'une demande relative à un **refoulement d'égout** et la description de la demande se lit ainsi : « **À chaque fois qu'il pleut, monsieur a de l'eau dans sa cave qui jaillit de sa douche et de sa toilette**. Qu'est-ce que la ville peut faire? ».

[154] À la suite de cette plainte, la Ville a effectué un suivi en demandant au propriétaire de vérifier si les drains français autour du bâtiment étaient raccordés à l'égout sanitaire et s'il y avait un clapet anti-retour sur la conduite d'égout.

[155] Interrogée au sujet du deuxième rapport, elle témoigne que le 9 janvier 2008, la même chose s'est produite à nouveau, sans débordement. Ils ont alors encore utilisé la pompe.

[156] Par opposition, le rapport lui-même indique que le 9 janvier 2008, la défenderesse porte elle-même plainte à la Ville. Il s'agit encore là d'une demande **classée urgente pour un refoulement d'égout**.

[157] Voici la description de la demande : « La citoyenne mentionne que si elle flush (sic) la toilette **l'eau déborde** ».

[158] La Ville lui a alors déclaré que l'égout collecteur était à pleine capacité et qu'il était normal qu'elle ne puisse pas évacuer l'eau.

[159] Le 8 septembre 2008, la défenderesse formule une troisième demande relative à l'égout sanitaire, dont voici la description : « Suite à la réhabilitation des conduites de la rue Centrale, il y a eu un refoulement ».

[160] La Ville a alors rédigé la note suivante : « Veuillez noter que durant les travaux de réhabilitation de la conduite sur la rue Centrale un refoulement d'égout est survenu au [...], soit en amont des travaux. Le citoyen a été informé de la procédure de poursuite à suivre contre la Ville en tant que maître d'ouvrage des travaux cités précédemment. Pour cette raison, nous attendons des commentaires de votre part à ce sujet ».

[161] La défenderesse reconnaît en interrogatoire principal que le 8 septembre 2008, elle a connu un vrai dégât d'eau. Elle précise que c'est la première fois qu'elle connaît un vrai dégât. L'eau des égouts est entrée dans le sous-sol par la toilette et la douche. Son mari était à la maison, pas elle. Cet événement est survenu dans un contexte où des camions d'entretien étaient passés dans le secteur et avaient nettoyé le tuyau d'égout.

[162] Lors de cet événement du 8 septembre 2008, elle et son mari ont appelé la Ville, qui a envoyé Qualinet. Les assurances et la Ville ont payé pour le dégât d'eau. Il s'agit du seul événement où il y a eu dégât pendant toute la durée au cours de laquelle elle a été propriétaire de l'immeuble.

[163] Elle précise avoir déclaré cette situation dans la déclaration du vendeur, à la clause D.1.

[164] Interrogée sur l'absence de précision à la ligne destinée à recevoir les précisions, elle n'a pas de commentaire à formuler.

[165] Le contre-interrogatoire révèle cependant les faits suivants.

[166] Elle a vendu la maison pour des raisons familiales. Elle regrette la vente, car elle aimait cette maison et elle aurait aimé la conserver, surtout dans un environnement où elle connaît beaucoup de voisins et a développé des amitiés.

[167] Concernant la pompe qu'elle a mise en 2005, il s'agit d'une pompe installée dans la toilette pour envoyer l'eau dans le tuyau de la douche par un tuyau lié à la pompe et à la douche.

[168] Ils ont peut-être mis la pompe deux autres fois en 2008, « *not that many times* ».

[169] Elle et son mari gardaient la pompe à proximité parce que quand il pleuvait, il y avait un risque, il fallait prendre des précautions.

[170] Ils ont ainsi gardé la pompe à proximité tant que la Ville n'a pas résolu le problème.

[171] Elle témoigne avoir appris seulement après la vente qu'il s'agissait d'un problème généralement reconnu dans le secteur, car elle voyageait beaucoup et ne lisait pas les journaux locaux.

[172] Elle déclare ne pas avoir eu connaissance du rapport de la mairesse de 2006 sur les problèmes récurrents de la rue Centrale et le problème d'égout, projet prioritaire pour la Ville, comme en fait état la pièce P-26.

[173] Elle ajoute qu'elle ne savait pas qu'il s'agissait là d'un problème chronique. Elle ne l'a pas appris par personne.

[174] Elle admet cependant que des voisins ont assisté son père avec une pompe plusieurs années auparavant. Elle n'était pas là. Il y avait un peu d'eau.

[175] Le problème a empiré par la construction de condos, mais elle a compris cela seulement en 2012 par son frère. Il n'y avait pas de condos comme ça quand elle a vendu en 2009.

[176] Le réinterrogatoire de la défenderesse nous apprend les faits suivants.

[177] Elle a vendu la maison en 2009 après le décès de son père en 2006. Sa mère a alors connu une autre attaque vasculaire. Elle ne pouvait plus parler, ni marcher, elle tombait dans le jardin.

[178] Eux, italiens, prennent soin des personnes autour d'eux. C'est difficile de faire autrement.

[179] La situation de sa mère l'a obligée à emménager dans un condo, espace restreint.

[180] Il y a un an et demi, elle a dû placer sa mère dans un CHSLD.

[181] Depuis, elle fait aussi du bénévolat dans ce CHSLD.

[182] Elle a beaucoup de regrets d'avoir vendu sa maison. Un condo, c'est comme un appartement. Ce n'est pas pareil, il n'y a pas de grand terrain et pas de jardin.

[183] Elle serait encore dans cette maison sans la maladie de sa mère. Bons voisins, famille, maison en parfaite condition lors de la vente.

[184] Elle a vu beaucoup de construction de condos ou de quadruplex qui ont remplacé les petites maisons, mais seulement après la vente de sa maison.

[185] En 2009, toutes les maisons étaient du même type, tandis que maintenant, c'est un véritable nouveau développement.

[186] Interrogée par le Tribunal sur la date de réfection du sous-sol, elle hésite beaucoup et témoigne de façon évasive.

[187] Finalement, après plusieurs questions, elle reconnaît qu'elle a refait le sous-sol au complet après le refoulement d'égout du 8 septembre 2008, parce qu'il y a eu six pouces d'eau dans le sous-sol, provenant de la zone du clapet avant.

[188] Pour obtenir ces informations, le Tribunal a dû l'interroger à partir des plans P-21 à P-24 et des revêtements de plancher.

[189] Elle se souvient effectivement que la céramique du passage et du salon du sous-sol a été remplacée après le refoulement d'égout.

[190] Ils ont aussi fait un escalier à cette époque.

[191] En 2008, dans les autres pièces du sous-sol, ils ont remplacé le linoléum par un faux plancher et du bois flottant.

[192] Tous les faux planchers ont été installés après le refoulement d'égout.

[193] Oui, le sous-sol a été refait à neuf au complet à ce moment, tant les planchers que les murs. La salle de bains a été refaite, le garde-robe de cèdre a été ajouté. Tout est neuf.

[194] Interrogée sur les événements d'infiltration vécus par son père, elle témoigne que son père lui a raconté avoir enlevé de l'eau avec un « *squeegee* (raclette) ».

[195] Il n'y avait cependant pas assez d'eau pour de la contamination.

[196] Son père a pu aider deux ou trois voisins.

[197] Certains voisins avaient de l'eau et d'autres n'en avaient pas.

[198] Un voisin a eu de l'eau plein son sous-sol. Son père l'a aidé avec la pompe.

[199] Après, ce voisin a dû défaire tous les murs de son sous-sol.

[200] Lorsqu'elle a donné une réponse affirmative à la question D.1 de la déclaration du vendeur, elle avait en tête le refoulement d'égout. Elle ajoute qu'un refoulement d'égout c'est marquant, c'est pour ça qu'elle a écrit oui comme réponse à la question. Elle ne sait toutefois toujours pas pourquoi elle n'a pas précisé sa réponse.

[201] Pour elle, la question R.1 qui demande si l'immeuble a déjà subi des dommages suite à un ou plus d'un événement comme verglas, vent, inondation, incendie ou autres, pour elle cette question-là n'a trait qu'au verglas et à rien d'autre. C'est la raison pour laquelle elle a répondu par la négative, malgré le mot « inondation ».

[202] Interrogée des motifs pour lesquels elle a répondu par la négative à la question R.2, à savoir si elle avait fait des travaux importants à l'immeuble ou des rénovations depuis qu'elle est propriétaire, elle ne sait pas pourquoi elle a répondu par la négative, même si elle a refait tout son sous-sol au complet après septembre 2008, donc à peine quelques mois avant la vente. Elle dit que c'est une erreur.

[203] Pour elle, refaire un sous-sol au complet n'équivaut pas à rénovations.

## **LA PREUVE PAR EXPERTS**

### **Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec, Pierre Beaupré, pour la demanderesse**

[204] L'expert Pierre Beaupré est ingénieur et chargé de projet pour le CIEBQ. Depuis 2005, il s'implique dans des dossiers de réfection et de réhabilitation de bâtiments. Depuis 2006, il agit comme conférencier pour plusieurs intervenants du domaine de la construction.

[205] Il a effectué plus de 3 500 expertises techniques et études de solutions sur différents problèmes affectant les bâtiments résidentiels, commerciaux et copropriétés.

[206] Il a obtenu son baccalauréat en génie de la construction en août 2007 après un DEC en Technologie du Génie Civil.

[207] Voici ce qu'il écrit dans son rapport relativement aux problèmes de l'entretoit du toit plat, ainsi que la conclusion de son rapport :

#### **4.1 Information préliminaire**

Lors de travaux de réaménagement et de réfection des finis au rez-de-chaussée, madame Cayer a été à même de noter la présence d'une deuxième épaisseur de gypse, installée sur des fourrures à leurs tours installées contre le gypse original du plafond. Au jour de notre seconde inspection en date du 29 août 2012, nous avons nous-mêmes été en mesure d'observer la présence des ouvertures



exploratoires réalisées par madame Cayer (AP-12), ainsi que l'enlèvement de certaines pièces de gypse, qui ont permis d'identifier la présence de traces et cernes d'humidité à la face des panneaux de gypse originaux (AP-13). C'est ainsi que nous avons suggéré à madame Cayer de réaliser d'autres ouvertures exploratoires afin de vérifier si le problème était généralisé à l'ensemble du plafond du rez-de-chaussée. Une deuxième ouverture exploratoire fut donc réalisée en partie supérieure du réfrigérateur au niveau de la cuisine. La photo AP-14 démontre d'ailleurs une vue d'ensemble du secteur, alors que la photo AP-15 démontre une vue du morceau de gypse retiré et de la moisissure qui était présente à l'ancienne surface de gypse.

Or, un problème de condensation ou d'infiltration d'eau, lié à la piètre étanchéité de l'ancienne toiture, pourrait être à l'origine de ces désordres. La mauvaise ventilation, liée à la configuration initiale de la toiture (toit plat), de même que l'absence de pare-vapeur sont également de nature à avoir accentué les désordres.

Nous avons ensuite accédé à l'intérieur du comble où il nous fut possible d'observer la nouvelle structure de la toiture aménagée directement par-dessus l'ancien toit plat (AP-164 et AP-17).

Au comble, nous avons été surpris de constater la présence d'un évier de plomberie débouchant directement à l'intérieur de l'entretoit plutôt qu'à l'extérieur (AP-18). Au jour de notre inspection, une importante odeur nauséabonde d'égout fut notée. Cette odeur se propageait même à l'espace habitable. Cette odeur d'égout, insupportable, nécessite que des travaux soient impérativement et rapidement réalisés afin de prolonger cet évier de plomberie vers l'extérieur de la toiture, le tout selon les codes et normes en vigueur.

L'autre élément que nous avons noté est, sans contredit, la présence des anciens événements de type cols de cygne toujours en place sur l'ancienne toiture (AP-19 et AP-20). Ainsi, pour pouvoir se ventiler adéquatement, la nouvelle toiture en pente doit aspirer l'air en partie basse via une minime surface de soffite perforé, lequel apparaît d'ailleurs sur la photo AP-21. En effet, sur cette photo, on y observe le soffite d'origine du toit plat et, à l'extrême droite, le nouveau soffite installé, suite à l'installation de la nouvelle toiture. Or, l'air chaud et humide provenant des habitudes de vie des occupants, qui migre vers le comble doit ensuite être évacuées par les événements de cols de cygne à l'intérieur du deuxième vide sous toit. Cependant, compte tenu que ces cols de cygne sont maintenant à l'abri des intempéries et, par conséquent du vent, leur efficacité en est donc réduite. L'humidité peut donc plus facilement rester emprisonnée à l'intérieur de la structure du toit plat, favorisant ainsi la formation de condensation et de moisissures à l'intérieur des différents matériaux.

Quoi qu'il en soit, il est peu usuel de voir recouvert l'ensemble des plafonds d'un bâtiment à l'aide d'une deuxième couche de gypse. Nous sommes d'avis qu'un problème de moisissure et d'écaillage des surfaces, causé par une humidité excessive a eu lieu, ce qui aurait ensuite par la suite donné cours à des travaux d'installation d'un deuxième gypse au plafond afin de remettre les finis dans un

état acceptable. Rappelons que la moisissure, même emprisonnée à l'intérieur des murs et cloisons, demeure une source importante d'inconfort pour les occupants de l'immeuble.

#### **4.2 Correctifs suggérés**

Afin de corriger cette importante problématique, il est impératif, dans un premier temps, de prolonger les différents conduits d'évent jusqu'en partie extérieure de la toiture. Les autres conduites, dont le drain de toiture (AP-22), devront également être prolongées à l'extérieur de la seconde toiture ou condamnées adéquatement alors que ce dernier est également relié à l'égout principal du bâtiment et occasionne lui aussi des odeurs.

Ensuite, afin de ventiler adéquatement la structure et la toiture du bâtiment, nous sommes d'avis qu'il sera requis de retirer le gravier sur des sections de l'ancienne toiture de façon à scier, dans l'ancien pontage et entre les nouvelles fermes de toit, des bandes d'environ 6 po de largeur de façon à permettre à l'air, emprisonné sous le pontage et sous la membrane d'asphalte et gravier, de pouvoir être évacuée dans le grand comble.

Ces ouvertures, d'une largeur de 6 po, devraient être réalisées sur toute la largeur du bâtiment à intervalle de 6 pieds. Les cols de cygne, de même que les autres appareils, pourront ensuite être retirés et mis aux rebus (sic).

De l'intérieur, l'ensemble des surfaces de gypse au plafond du rez-de-chaussée devra être retiré. Les pièces de bois, comportant des traces et cernes de moisissures, devront être adéquatement nettoyées et sablées avant qu'un antifongique n'y soit appliqué. Ensuite, le nouvel isolant et un pare-vapeur étanche devront être installés sur l'ensemble du plafond et être continus avec le pare-vapeur des murs extérieurs du bâtiment. Les fourrures, ainsi qu'une épaisseur de gypse, pourront ensuite être installées afin que les lieux puissent être remis à leur état d'origine.

Les nouvelles ouvertures, réalisées sur le pontage de l'ancienne toiture, permettront d'évacuer les surplus d'air chaud et d'humidité en provenance des zones habitables qui réussit à migrer vers le comble. Ainsi, plutôt que de se condenser à l'intérieur de l'enveloppe, l'air chaud et l'humidité pourront plus efficacement être évacués vers l'extérieur.

#### **CHAPITRE V – CONCLUSION**

Le bâtiment sous étude est affecté de deux (2) problématiques significatives. La première, soit la mauvaise configuration du système de plomberie qui n'a pu permettre de protéger adéquatement l'immeuble contre les refoulements des égouts, survenant à répétition et dû à la désuétude des canalisations de la rue Centrale. Cette problématique semblait d'ailleurs être connue de la part de la municipalité depuis au moins 2006, compte tenu des travaux d'investigation et de planifications budgétaires pour la réfection des égouts sanitaires.

Plusieurs interventions de plombiers ont été réalisées suite aux différents refoulements d'égouts connus, lesquels n'ont, de toute évidence, pas permis de rendre l'immeuble conforme mais également de protéger adéquatement ce dernier contre les refoulements. De plus, au jour de notre inspection, nous avons facilement pu constater que le bouchon de type « *Squeeze in* », installé dans le regard de nettoyage en fonte n'était pas étanche. C'est ainsi que deux (2) solutions ont été proposées. La première consiste à rendre conforme aux codes et règles de l'art en vigueur et conserver le système d'évacuation gravitaire des égouts sanitaires du bâtiment. La deuxième solution (pompe sanitaire) permettrait, quant à elle, d'augmenter de façon importante le degré de sécurité du bâtiment face à d'éventuels refoulements mais nécessiterait toutefois l'entretien et une surveillance du système de pompage.

Finalement, des problèmes d'infiltration d'eau semblent avoir été constatés en provenance de la toiture par d'anciens propriétaires. Des travaux, visant à installer une deuxième épaisseur de gypse à l'ensemble des plafonds du rez-de-chaussée ont conséquemment été réalisés. Lors des travaux de réaménagement entrepris par madame Cayer, d'importantes traces et cernes de moisissures ont été découverts, lesquelles (sic) peuvent, en partie, dater d'avant l'installation du nouveau gypse mais pourraient également résulter de l'installation de la nouvelle toiture qui a affecté la ventilation et l'évacuation générale du comble. Quoi qu'il en soit, des travaux correctifs sont impérativement requis afin, d'une part, d'empêcher la récurrence de ces problèmes, mais également d'assurer la pérennité de l'immeuble.

[208] Dans son témoignage, l'expert Beaupré, à l'aide des croquis qu'il a dessinés (pièce P-4B – bâtiment standard, P-4C – bâtiment standard à toit plat, P-4D – situation bâtiment sous étude, P-4E – deux couches de gypse – toiture de tôle), a expliqué la problématique de ventilation du toit plat qui a été laissé en place lors de la pose du toit de tôle par-dessus.

[209] Normalement, les deux cols-de-cygne doivent permettre la ventilation de cet entretoit, l'un des cols devant servir pour l'entrée d'air et l'autre pour la sortie d'air, le tout combiné aux soffites qui permettent à l'air d'entrer dans la cavité à l'intérieur du toit plat.

[210] Pour le mouvement d'air, il faut aussi une sortie d'air, de hauteur différente, parce que l'air chaud monte.

[211] Or, étant donné que le toit de tôle a été construit par-dessus l'ancien toit plat et les cols-de-cygne, ces derniers sont sans vent. Il y a condensation dans le toit plat, parce qu'il n'y a pas évacuation d'air.

[212] L'humidité ne se rend toutefois pas dans le nouvel entretoit, donc c'est la raison pour laquelle l'inspecteur préachat Lussier n'y a pas vu de trace d'humidité.

[213] Le fait que l'ancien toit ait été conservé n'est pas contraire aux règles de l'art. Le problème vient d'une mauvaise ventilation de l'entretroît plat.

[214] Or, lorsque plus de cinq ans après la pose du toit de tôle il n'y a aucun signe de problème, aucun symptôme, on n'a pas à chercher de problème : « On ne cherche pas quand on n'est pas malade ».

[215] Même si les soffites laissés en place sont petits, l'air peut entrer ailleurs. Parce qu'il y a des soffites, on doit présumer qu'il y a un espace d'air suffisant.

[216] Parce que l'inspecteur préachat Lussier a vu un tuyau d'évent de plomberie sortant du toit de tôle, un tuyau rallongé, il pensait que tout était correct et il avait raison de penser ainsi.

[217] L'absence d'aérateur de type Maximum sur le toit à ce moment n'était pas un vice en l'absence de symptômes, parce que l'humidité peut être contrôlée autrement, notamment par les soffites.

[218] Il y avait absence de signe de désordre tant au plafond (la deuxième couche de gypse posée par la défenderesse) que dans l'entretroît accessible.

[219] Même si l'inspecteur préachat avait cherché à avoir accès physiquement à l'entretroît malgré la présence du chevron, cela n'aurait toutefois pas permis de découvrir le problème, puisque ce problème se trouvait enfermé dans l'entretroît du toit plat, ainsi que dans les deux épaisseurs de gypse.

[220] Quant à la norme de conduite de l'inspecteur préachat, lorsque ce dernier ne voit aucun problème, aucun signe d'humidité par ses constats visuels, il est justifié de croire que l'humidité est gérée efficacement dans la maison. L'humidité ne semble pas monter. Il n'y a pas de balancement du système.

[221] D'ailleurs, la question de la suffisance de la ventilation relève du domaine de l'expertise et non du domaine de l'inspection préachat. Il ne s'agit pas d'un constat visuel, mais d'un calcul qui doit être fait par un expert possédant les qualifications nécessaires.

[222] Pour soupçonner un problème, il aurait fallu que l'inspecteur préachat observe des signes ou que quelqu'un lui parle de la doublure avec le gypse.

[223] En l'absence de dommages dans la partie habitable et en l'absence de dommages dans le comble du toit, il n'y avait aucunement lieu d'investiguer davantage.

[224] L'expert Beaupré a présenté un témoignage tout à fait crédible, cohérent et compréhensible. Le Tribunal ne voit pas non plus de contradiction entre son rapport et son témoignage à l'audience.

[225] Il a procédé aux constats nécessaires à son opinion et il a fait les calculs de ventilation appropriés, calculs qui ont longuement été expliqués au Tribunal.

[226] Le Tribunal accorde une grande force probante au témoignage de cet expert et à son opinion finale.

**[227] Il est clair pour lui que la partie adverse cherche à imposer à l'inspecteur préachat un fardeau qui relève de l'expertise, parce qu'ici il n'y avait aucun indice visuel de détérioration.**

[228] Enfin, dans un courriel daté du 15 mars 2016, pièce P-4K l'expert Beaupré confirme que le papier Kraft est un type de pare-vapeur qui fut utilisé entre les années 1960 à 1980. Il écrit aussi que suite aux dégâts d'eau connus par les vendeurs, ces derniers n'ont pas retiré l'isolant, seulement le gypse. Il ajoute qu'en plus les techniques d'assèchement n'ont sûrement pas été correctement suivies.

[229] Cette preuve n'est pas contredite.

### **Vincent Cesta & Associates inc. pour la défenderesse**

[230] Étant donné que la défenderesse a tardé après les trois dénonciations et mises en demeure du 31 mai 2012, 13 juillet 2012 et 8 août 2012 avant de demander une expertise des lieux, cette expertise n'est que partielle et nous apporte peu d'informations utiles.

[231] Le rapport de l'expert Cesta, ingénieur, pièce D-3, a été déposé en preuve pour valoir témoignage et l'expert Cesta n'a pas été entendu.

[232] Voici ce qu'il écrit dans son rapport :

As requested, this report provides a summary of site conditions observed during our visual and partial inspection conducted on August 29, 2012 at residential property located at above mentioned address.

#### Mandate as of September 21, 2014

Mr. Vincent Cesta, structural engineer, of Vincent Cesta & Associates Inc. was given the mandate to provide a summary of events and site conditions observed during the partial and visual inspection conducted on August 29, 2012 at the residential property located at [...] in the city of Ste. Catherine, Quebec.

#### Introduction

Mr. Cesta was requested by Me. Stephen Ashkenazy, of law firm Hamilton, Cooper, Ashkenazy as legal counsel to Mrs. Bartolone to visit the residential property located at [...], to conduct a partial/visual inspection, to provide a

preliminary verbal account of site conditions, construction work being undertaken by Mrs. Patricia Cayer, present owner at the time of the visit.

Me Ashkenazy explains that the residential dwelling was sold by Mrs. Bartolone, original property owner/occupant, to Mrs. Cayer, property owner at the time of the inspection who was claiming hidden defects such as a) possible mold issues and b) possible back water valve issues.

A site visit was made on August 29, 2012 by Mrs. Fotini Papathanasopoulos employee of Vincent Cesta & Associates Inc. and me in the presence of Mrs. Cayer. A partial and visual inspection was made of the ground floor, the basement and exterior areas of the house.

#### Observations & Discussions as of August 29, 2012

The residential dwelling is a single family house, fully detached, one-storey bungalow of wood construction built around 1955 according to Mrs. Cayer.

There is a garage existing at the left side of the main house.

An empty lot exists at the right side of the house which is at a lower elevation with ground sloping away from Mrs. Cayer's property. This site condition is favourable to Mrs. Cayer's property.

Major demolition had been undertaken by Mrs. Cayer in the rooms and toilet at the right side of the corridor. The plaster/gypsum, insulating wool and finishes of the walls and ceilings had been demolished exposing the wood structure of the exterior and interior walls, the original flat membrane gravel roof and the structure of a recently constructed slopped roof. Also observed was an original chimney no longer in operation. Mrs. Cayer was in the process of placing new pink insulating wool in the attic at the front part of the room area.

Mrs. Cayer mentioned that the corridor area had already been stripped to the wood structure and reconstructed, while the kitchen, living and dining rooms still remained to be stripped to the wood structure and reconstructed.

The primary reason for undertaking this extensive and major demolition and reconstruction was due to, according to Mrs. Cayer, the apparent presence mold between the layers of gypsum in the ceiling. She showed us the way the ceiling was built. We were given permission to cut an area of approximately 1 ½" x 1 ½" through the first layer of gypsum and noticed a second original layer of gypsum. We did not notice anything unusual that would indicate mold build up between the layers except for a couple of dark spots behind the first layer. Two samples were taken to provide to a geotechnical engineer for comments and for further inspection investigations. However, Guy Arbour, geotechnical engineer, of Sol Roc could not use my samples and preferred to conduct his own "sampling" to test for the presence of mold. Mr. Arbour was requested by Me. Ashkenazy to conduct a follow-up inspection, sampling at the home and to test for the presence of mold.

Mrs. Cayer showed the basement and mentioned that she experienced water back-up into her basement. During our visit however, we saw no signs of water traces or damage.

We noted that the cover of back water valve was improperly secured. I showed Mrs. Cayer the loose cover bolts and explained to her that this condition will very likely cause water to infiltrate into the basement.

#### Conclusions and Recommendations

Since major demolition and reconstruction had already been undertaken prior to our inspection, it is estimated that 60% of the original conditions of construction could no longer be witnessed.

Following the visit, it was recommended to Me Ashkenazy that mold testing be undertaken by a qualified expert and testing laboratory before any further demolition and reconstruction.

#### Note:

I was instructed later on that both Mrs. Cayer and Mrs. Bartolone would settle out of court and that the inspection report and laboratory testing were no longer necessary.

The photos taken during the visit are found in Annex A of this report.

[233] Le Tribunal a aussi observé les photographies prises par l'expert Cesta, lesquelles sont parfois intéressantes.

[234] Ainsi, en suivant la séquence chronologique des pages de l'annexe, on observe sur la photo du bas de la page 6, que l'entretoit au-dessus de l'ancien toit plat et sous le toit de tôle ne présente aucun indice de déficience, puisque la structure de bois est parfaitement saine. Il en est de même sur les photographies de la page 7.

[235] On constate que les fils électriques de la photo du haut de la page 10 sont en partie dénudés et que leur raccordement n'est pas sécurisé dans une boîte de métal fermée, par opposition aux fils électriques de la photo du bas de la page 9.

[236] Sur plusieurs des photographies d'emplacement autre que sous le toit de tôle, on voit des traces noires qui s'apparentent fortement à de la moisissure, par exemple sur les photographies des pages 11 et 12.

[237] À la page 14, on voit clairement qu'un tuyau d'évent ressort du toit. On constate aussi la présence d'un ventilateur de type Maximum au-dessus du toit.

[238] La dernière photographie, soit celle du bas de la page 19 montre un exemple des trous qui ont été percés par l'entrepreneur vers 2004, avant la pose de la deuxième couche de gypse. On constate aussi la présence de cernes sur ce gypse.

**AAB inspecteurs en bâtiments inc., André Bérard pour la défenderesse**

[239] L'expert André Bérard a produit un rapport pièce D-4B et a aussi témoigné à l'audience.

[240] Il importe de mentionner que son inspection a eu lieu seulement le 20 mars 2014 à la demande de la défenderesse, les travaux correctifs ayant déjà été pour la plupart effectués, à la suite des trois dénonciations et mises en demeure du 31 mai 2012, 13 juillet 2012 et 8 août 2012. Malgré trois dénonciations en 2012, la défenderesse a tardé jusqu'en 2014, tout près de deux ans, avant d'envoyer sur les lieux l'expert Bérard.

[241] L'expert Bérard n'a donc pas vu les lieux dans leur état initial, contrairement à l'inspecteur Beaupré de la demanderesse.

[242] Aussi, force est de constater qu'en grande partie, son rapport constitue une critique de l'inspection préachat par l'inspecteur Lussier mandaté par la demanderesse avant la vente. Or, l'inspecteur Lussier n'est pas poursuivi à titre de codéfendeur et l'existence d'une faute ou l'absence d'une faute dans l'exécution de son mandat ne constitue pas l'une des questions en litige dans le présent dossier.

[243] Pour l'essentiel, voici ce que le Tribunal retient du témoignage et du rapport de cet expert.

[244] L'expert Bérard a suivi une formation d'environ 100 heures comme inspecteur en bâtiment. Il a fait environ 150 expertises et témoigné devant les tribunaux environ 15 fois.

[245] En 2015, il a cessé d'être membre de l'AIBQ, estimant que la crédibilité de cette association était diminuée. Il n'est pas obligatoire d'être membre de cette association pour pratiquer comme inspecteur en bâtiment.

[246] Il reconnaît le point de vue de l'expert Beaupré selon lequel le toit plat était mal ventilé, ce qui a pu causer de la moisissure dans l'entretoit de ce toit.

[247] Là où il diffère d'opinion avec l'expert Beaupré, c'est dans le fait que lorsqu'un inspecteur préachat voit deux toits, il doit s'assurer que les deux toits sont ventilés. Pour lui, l'inspecteur Lussier aurait dû voir qu'on avait étouffé la ventilation du toit plat.

[248] Selon lui, l'inspecteur Lussier aurait dû s'interroger sur la ventilation du toit plat. Pour lui, cet inspecteur n'a pas fait la différence entre le toit plat auquel on a ajouté un toit à pignon, comparativement à un toit à pignon seul.



[249] Pour lui, l'inspecteur Lussier aurait dû poser des questions à la propriétaire défenderesse et aurait dû suggérer une investigation additionnelle avec un accès complet au comble.

[250] Confronté au fait que pour procéder à cet accès complet il aurait fallu enlever le chevron de bois empêchant l'accès à l'entretoit et qui apparaît clairement sur la photographie à la page 14 sur 53 de son rapport D-4B, il répond que la propriétaire aurait dû dégager cette ouverture.

[251] En contre-interrogatoire, il a été forcé de reconnaître que de scier ainsi le chevron de la structure du toit à pignon aurait pu menacer la structure du toit.

[252] L'expert Bérard ajoute qu'en l'absence d'ouverture dans le toit plat, l'inspecteur Lussier aurait dû suggérer l'expertise d'un spécialiste en ventilation pour ce type de toit.

[253] Aussi, il laisse planer comme causes potentielles des désordres reprochés l'absence de gouttières, la présence de fissures dans les fondations, la présence d'efflorescence, un problème de drain français, un problème avec les joints du mortier, des fenêtres et portes défectueuses. Il faut noter qu'il s'agit là de causes possibles simplement évoquées, mais en aucun temps il ne prouve ni même ne déclare qu'il s'agit là de causes probables. D'ailleurs, dans son témoignage, l'expert Beaupré écartera de façon motivée toutes et chacune de ces causes possibles.

[254] Ressortent en contre-interrogatoire les éléments suivants.

[255] L'expert Bérard n'a pas avec lui son texte sur la norme de pratique. Il a consulté la norme de l'AIBQ pour la préparation de son rapport, mais il déclare ne plus pouvoir utiliser cette norme depuis qu'il n'est plus membre de cette association.

[256] D'ailleurs, à ce sujet, il écrit au paragraphe 35.2 de son rapport :

Nous sommes d'avis que, pour utiliser les normes (en référence aux normes de pratique) ainsi qu'un code d'éthique, il faut faire partie d'un ordre professionnel ou d'une association reconnue qui, encadre ces normes et ce code d'éthique. De toute évidence (**LUSSIER**), au moment de son inspection était délinquant. Utiliser ces règles sans permission est généralement sanctionné.

[257] Au paragraphe 42.4, l'expert Bérard reproche à l'inspecteur Lussier de ne pas avoir noté l'absence de l'évent de plomberie sur le toit. Il complète en écrivant au paragraphe 42.4.1 de son rapport :

Lors de notre inspection il nous a été facile de constater à l'extérieur du bâtiment au niveau du sol, l'absence de cet évent de plomberie sur le toit, sans marcher sur le toit, et de constater en circulant dans le comble sous-toit, ledit conduit de

plomberie qui termine maintenant sa course à l'extérieur du toit (Modifié par **(CAYER)**).

[258] Pourtant, en contre-interrogatoire, il reconnaît avoir vu un événement de plomberie, c'est-à-dire le deuxième événement de plomberie, qui lui ressort du toit. Il reconnaît qu'il n'est pas question dans son rapport de deuxième événement de plomberie.

[259] On comprend finalement donc à l'audience qu'il n'y avait pas lieu pour l'expert Lussier de noter l'absence de l'événement de plomberie sur le toit, puisqu'il en existait un.

[260] Il écrit aussi aux paragraphes 52.4 à 52.6 de son rapport ce qui suit :

52.4. Également, en agrandissant les photos prises par **(BEAUPRÉ)**, nous avons observés (sic) des monticules de matière (mottes), qui s'apparentent plus à des dépôts de goudron qu'à des moisissures, comme mentionné par **(BEAUPRÉ)**. Nous n'avons pu déterminer avec exactitude de la nature des taches présentes, nous ne sommes pas chimiste ni expert en moisissure.

52.4.1. À ce compte, aucune analyse d'un laboratoire ne nous a été présentée, certifiant la nature des matières observées lors de ces ouvertures exploratoires.

52.5. Par expérience, nous pouvons affirmer que du goudron chaud, lors de l'application de cette matière sur un toit (dit plat), peu (sic) facilement s'infiltrer entre les planches d'un pontage du toit, ainsi, tacher les composantes. C'est d'ailleurs ce qui est visible sur la photo AP-20, du rapport **(BEAUPRÉ)**.

52.6. De plus, par les infiltrations d'eau (divulguées) du toit plat, il est alors possible que le goudron dilué par l'eau infiltrée, tache les différentes couches de gypse, ainsi que des composantes de bois, créant des cernes.

[261] Or, l'expert Beaupré, ingénieur, a clairement témoigné qu'il est élémentaire de savoir que l'eau ne peut pas diluer le goudron. Sinon, les routes se dilueraient sous l'effet de la pluie. Il est absolument impossible pour l'expert Beaupré que les taches noires observées sur les matériaux soient du goudron.

[262] L'expert Bérard reconnaît que lorsque pareil toit de tôle est récent, il y a lieu de présumer de sa bonne installation. En l'absence de signe, il est normal de présumer que ce toit a été bien installé. La réalisation adéquate par un spécialiste doit être présumée, vu l'âge récent de ce toit.

[263] Pour les travaux correctifs, il propose dans son rapport de découper le dessus du toit plat d'une bande de 6 pouces de large au pourtour du toit à la grandeur. Il formule cette recommandation sans avoir effectué de calculs de ventilation à aucun moment.

[264] Comment peut-on savoir si sa solution n'occasionne pas trop de ventilation s'il n'a pas fait de calculs? L'ingénieur Beaupré, lui, a fait les calculs.

[265] L'expert Bérard reconnaît que le toit nouveau n'a pas de problème de ventilation, qu'il ne présente aucun indice de problème, et qu'il est sain. Le problème de ventilation est avec le toit ancien seulement.

[266] Au paragraphe 25.8.1 de son rapport, il écrit que la façon habituelle de ventiler un toit consiste à favoriser l'infiltration d'air dans le comble par des soffites perforés et de favoriser l'extraction d'air par un ventilateur d'air de type Maximum.

[267] Pourtant, il ne parle pas de la présence d'un ventilateur de type Maximum sur le toit de tôle, parce qu'il n'en voit pas la pertinence dans son évaluation de la ventilation.

[268] Au paragraphe 25.8 de son expertise, l'expert Bérard s'interroge sur le fait que les soffites aient été bouchés. Pourtant, si on réfère aux photos AP-24 et AP-25 déposées par l'expert Beaupré lors de son témoignage en complément de son rapport P-4, on constate que par les tranchées que la demanderesse a ouvertes, il y a clairement ouverture dans les soffites d'origine, ce qui contribue à la ventilation du toit.

[269] L'expert Bérard a donc recommandé d'ouvrir davantage les soffites pour la ventilation, mais il n'a pas vérifié ce qui était ouvert, même s'il avait suffisamment accès aux lieux pour faire ce constat lors de son inspection.

[270] Enfin, il dit qu'il aurait été capable de faire des calculs de ventilation, mais qu'il n'y a pas procédé, parce que ce n'était pas dans son mandat.

[271] À la suite de l'ensemble de ces éléments, le Tribunal laisse le lecteur tirer sa propre appréciation quant à la force probante de l'expertise de AAB inspecteurs en bâtiments inc.

### **Expert Gilles Robert sur l'évaluation du coût des travaux correctifs**

[272] Vu les admissions au dossier, il ne sera pas nécessaire de relater le témoignage de l'expert Gilles Robert sur l'évaluation du coût des travaux correctifs.

### **LE DROIT APPLICABLE**

[273] Voici les articles de loi et les principes de jurisprudence essentiels à partir desquels le Tribunal analysera le présent litige.

[274] Tout d'abord, il y a lieu de référer aux dispositions pertinentes relatives à la garantie de qualité sur les vices cachés, soit les articles 1726, 1728 et 1739 C.c.Q :

**1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

**1728.** Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de réparer le préjudice subi par l'acheteur.

**1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[275] Il y a aussi lieu de référer aux dispositions relatives au dol, soit les articles 1400, 1401 et 1407 C.c.Q. :

**1400.** L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement.

**1401.** L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

**1407.** Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.

[276] Enfin, l'obligation de bonne foi complète ces dispositions, plus particulièrement les articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. :

**6.** Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

**1375.** La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.

[277] Étant donné que la défenderesse plaide que la faute de l'inspecteur préachat rend les vices découverts apparents, il y a lieu de se questionner sur la norme de conduite qui doit guider l'inspecteur préachat.

[278] À ce sujet, la Cour d'appel écrit dans *Marcoux c. Picard*<sup>1</sup> :

20. Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 *in fine* C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat.

21. **Par ailleurs, l'inspection pré-achat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi.** En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations.

(soulignements et caractères gras ajoutés et références omises)

[279] Quant au dol allégué, il y a différentes formes de dol, dont la réticence et le silence. Voici la définition qu'en donne les auteurs Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina<sup>2</sup> :

## **b) Formes de dol**

### **i) La réticence et le silence**

**224 – Notion** – Le droit cherche à réprimer le dol dans toutes ses manifestations. Ainsi, la réticence et le silence sont apparus dans les textes du *Code civil* depuis la réforme. La réticence est un dol négatif. Elle consiste à laisser le cocontractant croire une chose par erreur, sans le détromper,

<sup>1</sup> *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259.

<sup>2</sup> Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, *Les obligations*, 7<sup>e</sup> édition, 2013, EYB2013OBL45.

spécialement en ne lui dévoilant qu'une partie de la vérité. Le silence est le fait de s'abstenir de révéler au cocontractant un fait important qui changerait sa volonté de contracter. Dans les deux cas, le comportement est déloyal car il vise à amener l'autre partie à contracter malgré son ignorance ou à passer contrat à des conditions plus onéreuses qu'elle ne le ferait autrement. C'est une déloyauté par dissimulation. En pratique, cependant, on emploie « réticence » tantôt dans son sens propre, tantôt comme signifiant le silence.

(références omises)

[280] Quant au fardeau pour prouver le dol, voici le test applicable<sup>3</sup> :

[45] Étant donné que la bonne foi se présume, le dol constitue une exception et doit être spécifiquement prouvé :

[...] La partie qui réclame l'annulation du contrat ou la réduction de ses obligations pour dol a donc un fardeau de preuve assez lourd; elle doit démontrer l'existence de l'erreur dont elle a été victime, son caractère déterminant, l'intention de tromper, et le fait que le dol a émané du cocontractant ou a été connu de lui. Il n'est pas facile de repousser la présomption de bonne foi et la victime ne parvient pas toujours, tant s'en faut, à convaincre le tribunal qu'il y a eu dol. La règle de la prépondérance de la preuve s'applique ici, comme pour n'importe quel fait juridique, et tout moyen de preuve est admissible pour établir le dol.

(soulignements ajoutés et références omises)

[281] Enfin, il y a lieu de préciser que l'obligation de divulgation du vendeur s'arrête là où commence le devoir de toute personne de veiller à ses propres intérêts et de chercher à se renseigner elle-même. En matière de garantie de qualité, l'acheteur doit agir en personne prudente et diligente pour se renseigner sur les vices du bien, faute de quoi ces vices seront apparents et il n'y aura pas de garantie légale de qualité. Il est donc clairement reconnu que le devoir d'information du vendeur s'arrête là où celui de l'acheteur de se renseigner commence<sup>4</sup>.

[282] Les fausses déclarations d'un vendeur concernant l'état de l'immeuble vendu peuvent rendre un vice apparent un vice juridiquement caché<sup>5</sup> :

[24] En effet:

---

<sup>3</sup> *Girard c. Dufour*, 2015 QCCS 340.

<sup>4</sup> *Cloutier c. Paquette*, 2009 QCCQ 6865, par. 121, citant la Cour d'appel qui elle-même cite l'auteur Jobin, qui lui-même cite l'arrêt *Banque de Montréal c. Bail Itée*, [1992] 2 R.C.S. 554.

<sup>5</sup> *Tremblay c. Galipeau*, 2003 CanLII 21680 (QC CA).

Des réticences et des abstentions visant à minimiser les défauts, peuvent constituer un dol<sup>6</sup>.

Dans un arrêt, la Cour d'appel a statué que des représentations erronées du vendeur ont fait d'un vice apparent, un vice juridiquement caché<sup>7</sup>.

L'omission de divulguer des informations pertinentes et adéquates quant à la gravité du vice révélé par des signes apparents, engage la responsabilité du vendeur<sup>8</sup>.

[283] Dans cette affaire l'appelant avait interrogé les intimés sur l'état de l'immeuble, notamment sur l'existence d'inondations antérieures, le vide sanitaire et certains autres sujets. Les intimés n'avaient pas déclaré les infiltrations d'eau dont ils avaient été victimes. La Cour d'appel a conclu que les vices apparents étaient devenus juridiquement cachés par ces fausses déclarations.

[284] Dans *Sylvain c. Vaudreuil*<sup>9</sup>, un cas de réclamation pour vice caché lié à une infiltration d'eau au sous-sol, la juge Hardy-Lemieux écrit :

[41] Madame la juge Thérèse Rousseau-Houle, alors professeure, précise la notion de vice caché et de vice apparent, en ces termes :

**«Le vice, pour donner droit à la garantie, doit être caché. Il ne doit pas, lors de la vente, se révéler à l'examen de la chose vendue. C'est donc dire que si le vice dont se plaint l'acheteur est apparent, quelque grave qu'il soit, il ne donne aucune action contre le vendeur. [...] Sur ce point, on tient généralement que le défaut est apparent s'il pouvait être perçu par l'acheteur ayant pris toutes les précautions raisonnables. »**<sup>10</sup>

(Les caractères en surimpression sont ajoutés)

[42] À quel type d'examen de l'immeuble, l'acheteur prudent et diligent doit-il procéder ? La Cour d'appel, sous la plume de monsieur le juge LeBel, l'énonce ainsi :

**«Dans l'un et l'autre cas, l'examen antérieur à l'achat n'est pas un examen approfondi, comportant un travail spécial. [...] Le vice cesse d'être apparent lorsqu'il ne peut plus être constaté qu'après**

<sup>6</sup> *Nadeau c. Pelletier*, J.E. 95-1350 (C.S.)

<sup>7</sup> *Grunewald c. Arbour-Noël*, C.A.M. 500-09-000604-918, 22 janvier 1996.

<sup>8</sup> *Artian c. Williams*, [1985] R.D.I. 140 (C.S.); *286-9069 Québec Inc. c. Yvonne Bérubé*, [1995] R.D.I. 152 (C.Q.); *Gestion I.J.M. Inc. c. Ville de Québec*, C.S. Québec, 200-05-003207-904, 27 avril 1995; *Roger c. Daigle*, C.S. Bedford, 455-05-000016-894, 5 août 1994.

<sup>9</sup> *Sylvain c. Vaudreuil*, (C.S., 2002-06-05), J.E. 2002-1275.

<sup>10</sup> Thérèse ROUSSEAU-HOULE, «*Précis du droit de la vente et du louage*», 2<sup>e</sup> éd., Québec: P.U.L., 1986, p. 123

**des recherches minutieuses, d'un caractère spécial.** Récemment, notre Cour décidait que l'on n'exigera pas de l'acquéreur l'exécution de coupes dans une toiture ou dans des murs pour en vérifier l'état.

Dans le cas d'un édifice comme celui de l'appelante, **l'acheteur prudent** ou son expert, s'il en engageait un, **satisferait à l'obligation d'inspection en procédant à un examen visuel des principaux éléments constitutifs de l'extérieur et de l'intérieur**, des principaux systèmes mécaniques accessibles de la toiture et en vérifiant l'état de quelques-uns des appartements. **Il ne serait pas obligé de tout vérifier dans le détail et, encore moins, de commencer à ouvrir ou à sonder les plancher, les murs, les plafonds ou les fondations. [...] Cet examen n'est pas un examen approfondi. S'il doit être attentif, il peut demeurer sommaire.»**<sup>11</sup>

(Les caractères en surimpression sont ajoutés)

[43] De ces principes, le Tribunal retient que l'acheteur prudent et diligent doit faire lui-même une inspection sommaire mais attentive de l'immeuble qui l'intéresse. En l'absence de tout signe indicateur de la présence d'infiltration d'eau au sous-sol, le Tribunal estime qu'il n'a certes pas à vérifier minutieusement l'immeuble au point de retenir les services d'un expert en drain agricole pour s'assurer du bon fonctionnement de celui-ci avant de procéder à la signature de l'offre d'achat.

(...)

[64] Madame Vaudreuil et monsieur Lafontaine, ayant admis connaître la situation qui, au printemps 1993, affecte le drain agricole de la résidence, doivent-ils en informer les acheteurs ?

[65] À ce sujet, monsieur le juge LeBel, alors à la Cour d'appel, énonce le principe suivant:

«Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. **Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité.** Le dol présent dans ce dossier contribue à rendre

---

<sup>11</sup> Placement Jacpar Inc. c. Benzakour, [1989] R.J.Q., 2309, 2316 (C.A.); Voir au même effet: Lamontagne c. Paris, J.E. 2001-713 (C.A.) ; 2618-5603 Québec Inc. c. 135794 Canada Inc., jugement inédit du 20 octobre 1999 de la Cour d'appel, dossier numéro 500-09-002279-966; Perreault c. Dion, [1998] R.D.I. 369 (C.A.)



caché un vice qui, dans d'autres circonstances, pourrait être apparent.»<sup>12</sup>

(Les caractères en surimpression sont ajoutés)

[66] Monsieur le juge Gonthier, dans l'arrêt Banque de Montréal c. Bail Ltée<sup>13</sup>, mentionne ce qui suit:

«Sans nécessairement en adopter l'énoncé, je suis d'avis que Ghestin expose correctement la nature et les paramètres de l'obligation de renseignement. Il en fait ressortir les éléments principaux, soit:

la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;

la nature déterminante de l'information en question;

l'impossibilité du créancier de l'obligation de renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur.

**À mon avis, ces éléments se retrouvent dans toutes les instances de l'obligation de renseignement. (...)**

L'apparition de l'obligation de renseignement est reliée à un certain rééquilibrage au sein du droit civil. Alors qu'auparavant il était de mise de laisser le soin à chacun de se renseigner et de s'informer avant d'agir, **le droit civil est maintenant plus attentif aux inégalités informationnelles, et il impose une obligation positive de renseignement dans les cas où une partie se retrouve dans une position informationnelle vulnérable**, d'où des dommages pourraient s'ensuivre. **L'obligation de renseignement et le devoir de ne pas donner de fausses informations peuvent être conçus comme les deux facettes d'une même médaille.**»<sup>14</sup>

(Les caractères en surimpression sont ajoutés)

(...)

[72] La bonne foi doit présider à la formation et à l'exécution des obligations contractuelles auxquelles les parties s'engagent<sup>15</sup>. Or, comme on le sait, les

<sup>12</sup> Proulx - Robertson c. Collins, [1992] R.D.I., 154, 157 (C.A.); Voir au même effet : Lamontagne c. Paris, J.E. 2001-713 (C.A.)

<sup>13</sup> [1992] 2 R.C.S., 554

<sup>14</sup> [1992] 2 R.C.S., 554, aux pages 586 et 597

<sup>15</sup> Art. 6 et 1375 C.c.Q.

demandeurs s'informent auprès des défendeurs si leur résidence présente des problèmes. Comme on le sait aussi, les défendeurs répondent négativement pour les raisons que l'on connaît.

[73] Le Tribunal est d'avis qu'il n'appartient pas aux vendeurs d'une propriété immobilière de sélectionner l'information qu'ils doivent donner à l'acheteur potentiel selon des critères inconnus mais qui reposent sur la sévérité subjective qu'ils attribuent aux différentes réparations qu'ils peuvent y effectuer alors qu'ils en sont propriétaires.

[285] Une minimisation du problème par un vendeur ou la divulgation incomplète et sélective d'informations constitue du dol. Des propos rassurants peuvent rendre un vice apparent juridiquement caché.

[286] Voilà donc l'ensemble des principes qui seront pris en considération pour l'analyse.

## **ANALYSE**

[287] Au terme de cette longue preuve, il ne fait aucun doute que le toit plat emprisonné dessous le toit neuf de tôle était mal ventilé, les cols-de-cygne étant non fonctionnels. D'ailleurs l'expert Bérard de la défenderesse le reconnaît et lui aussi considère qu'il s'agit là d'un vice.

[288] Cette absence de ventilation ou mauvaise ventilation emprisonnait l'humidité à l'intérieur du toit plat, causant de la moisissure importante dans l'entretoit de ce toit plat.

[289] Il est clair qu'il fallait corriger cette situation pouvant avoir un impact dangereux sur la santé des occupants.

## **Vice apparent?**

[290] Là où les parties ne s'entendent pas, c'est sur la qualification de ce vice relatif à la toiture : vice caché ou vice apparent?

[291] Avec égards, le Tribunal ne retient pas l'opinion de l'expert Bérard mandaté par la défenderesse vu les faiblesses de son rapport et de son témoignage dont il est déjà fait état dans la section du présent jugement qui résume l'essentiel de la preuve présentée par ce dernier.

[292] Le Tribunal donne foi à l'opinion de l'expert Beaupré qui a présenté un témoignage crédible, cohérent et clair à la suite d'un rapport qui présente les mêmes caractéristiques, comme aussi détaillé dans le résumé antérieur.

[293] Comme la Cour d'appel l'a écrit dans la décision *Marcoux* précitée à la section du droit applicable, le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et

diligent et non celui d'un expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat. Une inspection préachat n'est pas une expertise. L'examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel ou d'un indice révélateur, l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs.

[294] Ici, en l'absence d'indices, l'inspecteur n'avait surtout pas à couper le chevron obstruant l'accès physique à l'entretoit, menaçant ainsi la structure du toit de tôle à pignon, comme le reconnaît lui-même l'expert de la défenderesse.

[295] Selon l'expert Beaupré, cet accès n'aurait d'ailleurs pas permis de découvrir le problème, puisqu'il se trouvait enfermé dans l'entretoit du toit plat, ainsi que dans les deux épaisseurs de gypse.

[296] Le Tribunal retient l'intégralité de l'opinion de l'expert Beaupré déjà résumée antérieurement au présent jugement.

[297] En application des enseignements de la Cour d'appel, le Tribunal refuse d'imposer à l'inspecteur préachat un fardeau qui relève de l'expertise, parce qu'en l'espèce il n'y avait aucun indice visuel de détérioration.

[298] On ne peut donc pas conclure à faute de l'inspecteur préachat en raison du fait qu'il n'a pas découvert le vice lors de son inspection.

[299] Par ailleurs, la défenderesse plaide qu'il s'agit d'un vice apparent majeur qu'elle a dénoncé à la demanderesse.

[300] Le Tribunal rejette aussi ce moyen de défense.

[301] D'une part, jamais la défenderesse n'a dévoilé à quiconque lors de la transaction qu'elle avait fait installer une deuxième couche de gypse au plafond du rez-de-chaussée, ce qui rendait parfaitement invisible la première couche de gypse perforée en quadrillé.

[302] Pour découvrir cette situation, il aurait fallu démolir le plafond du rez-de-chaussée, ce que rien ne justifiait vu son excellente condition et l'absence de tout signe annonciateur d'un vice potentiel.

[303] Aucune des réponses de la déclaration du vendeur D-2 ne permet d'alerter l'acheteur, comme en fait foi la relecture de cette déclaration précitée, sauf peut-être celles-ci :

C.2 À votre connaissance, y a-t-il déjà eu des infiltrations d'eau dans le(s) bâtiment(s), ailleurs qu'au sous-sol (p. ex. : toiture, terrasse, terrain, balcon, verrière, puits de lumière, portes, fenêtres, cheminée ou autre)? **OUI**  
Si oui, précisez : **Toiture plate**

D.1 À votre connaissance, y a-t-il eu un déversement ou une infiltration de liquide (eau, mazout, huile, tec.)? **OUI**

Si oui, précisez : **(LE TRIBUNAL CONSTATE QUE LA DÉFENDERESSE NE FOURNIT AUCUNE PRÉCISION À CET ENDROIT)**

D.2 À votre connaissance, des travaux aux structures du sous-sol ou aux fondations ont-ils déjà été effectués suite à des problèmes tels que fissures de fondation, pourriture ou autre? De tels travaux sont-ils prévus? **OUI**

Si oui, précisez : **À côté fenêtre côté chambre à coucher**

[304] Mais on se souvient qu'à la suite de la réponse affirmative à la question C.2 portant sur des infiltrations d'eau dans le bâtiment, avec précision « toiture plate », la défenderesse a déclaré avoir eu de l'eau dans la chambre 3 en raison de la vétusté du toit plat. La défenderesse a déclaré avoir réparé les dommages dans cette chambre et avoir fait poser un toit de tôle pour s'assurer qu'il n'y ait plus d'infiltration. Elle a précisé que la chambre 3 constituait la seule pièce où il y avait eu une infiltration d'eau, à une seule occasion.

[305] Ces déclarations sont donc de nature à rassurer l'acheteur qui a toutes les raisons légitimes de croire que la pose récente d'un nouveau toit de tôle de qualité, par un entrepreneur spécialisé, a remédié aux problèmes antérieurs causés par la vétusté d'un ancien toit plat.

[306] On se souvient aussi qu'à la suite des réponses affirmatives aux questions D.1 et D.2, faisant état de déversement ou d'infiltration de liquide, dont l'eau, et de travaux aux fondations, avec mention « à côté fenêtre côté chambre à coucher », la demanderesse a demandé à la défenderesse ce dont il s'agissait, d'autant plus qu'aucune précision n'est fournie à la réponse D.1.

[307] La défenderesse lui a répondu qu'elle avait connu une fissure au sous-sol, dans le salon du poêle à bois, sous la fenêtre. Cette fissure a été réparée plusieurs années auparavant et n'a jamais coulé depuis.

[308] La défenderesse comprend donc alors qu'il y a eu infiltration d'eau dans le passé par une ancienne fissure dans le sous-sol, mais qu'après la réparation de cette fissure, il n'y a plus de problème d'infiltration d'eau.

[309] Il s'agit encore là de déclarations de nature à rassurer l'acheteur et à le convaincre qu'il n'y a aucun problème potentiel actuel d'infiltration d'eau au sous-sol.

[310] Le Tribunal conclut donc à vice totalement occulte et non apparent.

### **Vice dénoncé dans un délai raisonnable?**

[311] Ce vice a-t-il été dénoncé dans un délai raisonnable?

[312] Voici l'ensemble des dénonciations et réponses produites au dossier.

[313] Le 31 mai 2012, la demanderesse adresse sa première dénonciation à la défenderesse, pièce P-12 :

Madame Bartolone,

Par acte de vente intervenu le 4 novembre 2009 devant la notaire Me Francine Denicourt, j'ai acquis votre immeuble situé au [...] en la ville de Ste-Catherine. Cette vente a été effectuée avec la garantie légale due à l'acheteur par le vendeur.

Lors d'une récente averse de pluie (29 mai 2012) j'ai subi un refoulement d'égout. Ce n'est pas la première fois que ça arrive, mais cette fois-ci, j'ai été informée que cela se serait déjà produit avant que je sois propriétaire de l'immeuble. Je soupçonne donc un problème de vice caché eu égard à l'égout sanitaire.

Aussi, je soupçonne que de la moisissure se trouve sous le gypse de certaines pièces du rez-de-chaussée, donc non apparente lors de l'achat et de l'inspection de la maison.

Ces problèmes, s'ils se confirmaient, constitueraient des vices cachés en rapport duquel votre responsabilité serait engagée. À cet égard, je verrai à obtenir l'opinion d'un expert le plus rapidement possible. En conséquence, je vous fournis le présent avis afin de vous dénoncer cette situation, vous permettre d'inspecter les lieux et pour réserver tous mes droits et recours contre vous.

Je vous demande donc de communiquer avec moi dans les cinq jours de la réception de la présente afin de convenir d'un rendez-vous, par lequel vous pourrez venir constater vous-même la situation.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

[314] Dans sa lettre du 10 juin 2012, pièce P-5, la défenderesse répond ainsi à la dénonciation du 31 mai 2012 par la demanderesse :

Madame Cayer,

La présente est pour vous informer que votre lettre concernant l'immeuble du [...], Ste-Catherine, Qc, du 31 mai dernier, est irrecevable, pour les raisons suivantes :

Depuis 1988, l'année que nous l'avons acquis, nous avons eu seulement un refoulement d'égout, (2007), occasionné par la Ville de Ste-Catherine, qui ont retenue, à leur frais, les services de la firme « QUALINET » pour effectuer les

ouvrages de nettoyage et de séchage requis afin de conserver l'intégrité de l'immeuble.

Un refoulement d'égout est un évènement dramatique, qui relève uniquement des Travaux Publiques de la Ville de Ste-Catherine. Cet incident se produit lors d'une averse extraordinaire ou d'une sur-utilisation des conduits d'égout de par la construction non planifiée d'unité de Condo ou autre, utilisant des égouts non appropriés à cette demande.

Si depuis 2009, vous n'avez pas eu de problèmes majeurs, il serait intéressant, pour vous, de voir ce qui s'est construit dans votre entourage, dans la dernière année et de communiquer avec les Travaux Publiques de Ste-Catherine pour avoir plus d'informations.

Je ne peux être tenu responsable d'un évènement sur lequel je n'ai aucun contrôle.

Un refoulement d'égout est une responsabilité des Travaux Publiques de Ste-Catherine, Tenez les responsable.

(sic)

[315] Dans une deuxième dénonciation et mise en demeure le 13 juillet 2012, pièce P-18, voici ce qu'écrit la demanderesse à la défenderesse :

Madame Bartolone,

Par la présente, je vous informe que j'ai découvert un problème de moisissure dans la maison comme je vous l'ai déclaré dans la lettre de dénonciation datée du 31 mai 2012 dernier. Ce problème semble être localisé dans certaine pièces du rez-de-chaussée.

Donc, pour faire suite à ma lettre de dénonciation concernant les problèmes de refoulement d'égout et de moisissure, je vous demande de venir constater l'état des lieux dans un délai de cinq jours de la réception de la présente à défaut de quoi, j'entreprendrai les travaux nécessaire pour corriger la situation.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

[316] Voici la réponse de la défenderesse en date du 19 juillet 2012, pièce P-18A :

Madame Cayer,

Tel que d'écrit dans ma lettre du 10 juin 2012, les problèmes de refoulement dégout sont de juridiction municipale.

S'y vous plait, communiquer vos constatations aux travaux Publique de la Ville de Ste-Catherine et non a moi.  
(sic)

[317] Dans une mise en demeure formelle datée du 8 août 2012, pièce P-19, voici ce qu'écrivent les avocats Michaud LeBel :

Madame Bartolone,

Nous sommes les procureurs de Mme Patricia Cayer à qui vous avez vendu, le 4 novembre 2009, une résidence située au [...] à Sainte-Catherine, au montant de 225 000 \$. Cette vente a été faite avec garantie légale.

Notre clientèle vous a transmis deux (2) avis de dénonciation datés du 31 mai 2012 et du 13 juillet 2012, vous avisant de la présence de moisissures dans certaines pièces du rez-de-chaussée, et vous précisant avoir subi des refoulements d'égouts au sous-sol de cette résidence.

En plus de l'important problème de moisissures et de celui de refoulements d'égouts, tel que décrit dans les avis de dénonciation discutés précédemment, notre cliente a également constaté, lors de travaux de démolition, la présence de prises électriques sous les murs, ce qui ne saurait être conforme aux règles de l'art.

De plus, un tuyau non étanche installé dans la garde-robe de la chambre supplémentaire au rez-de-chaussée a également été découvert par notre cliente. Il s'avère que des odeurs pénètrent dans la résidence par ce tuyau.

Afin de corriger l'ensemble de ces vices cachés, il en a coûté et coûtera à notre cliente pour réparer ceux-ci la somme de **34 000 \$**, sauf à parfaire.

De plus, notre cliente estime que vous ne pouviez ignorer ces vices affectant la résidence. En ce cas, des dommages supplémentaires vous sont par la présente réclamés pour une somme additionnelle de **30 000 \$**.

En conséquence, la présente vise à vous mettre en demeure de payer à notre cliente la somme de **64 000 \$** plus **20 \$** pour les frais de la présente par chèque certifié à l'ordre de *Michaud LeBel en fidéicommiss*, dans les cinq (5) jours suivant la réception de cette lettre, à défaut de quoi, des procédures judiciaires seront intentées contre vous sans autre avis ni délai.

Nous vous accordons également un délai de cinq (5) jours à compter de la présente pour venir constater les nouveaux vices (électricité non conforme et tuyauterie). À défaut par vous d'agir, tous les travaux nécessaires seront exécutés et les frais vous seront entièrement réclamés, sans autre avis.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

[318] Le 13 août 2012, un cabinet d'avocats représentant la défenderesse répond aux avocats de la demanderesse indiquant l'intention de la défenderesse de faire inspecter l'immeuble par son propre expert et demandant certains documents relatifs au litige, comme en fait foi la lettre produite comme pièce P-19A.

[319] La demanderesse a acquiescé à cette demande en permettant l'accès aux lieux par les experts Cesta.

[320] Quoi retenir de l'ensemble de cet échange de correspondance?

[321] Tout d'abord, il y a lieu de rappeler la règle générale de l'article 1739 C.c.Q. selon laquelle le délai pour dénoncer le vice au vendeur ne commence à courir que du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

[322] Considérant l'ensemble de la preuve relatée tout au long du présent jugement, rien ne permettait à la demanderesse de soupçonner la gravité et l'étendue du problème de moisissures dans l'entretroit avant la visite et investigation de son expert en date du 31 juillet 2012.

[323] Dans ce contexte, les dénonciations précitées ne sont certes pas tardives.

[324] Au surplus, on constate des deux réponses aux deux premières dénonciations que la défenderesse nie tout simplement responsabilité, sans manifester le désir d'aller faire des constats ou de négocier un règlement, devenant ainsi en demeure de plein droit au sens de l'article 1597 alinéa 2 C.c.Q.

[325] La défenderesse, par une attitude désinvolte dans ses réponses à mises en demeure, se décharge de toute responsabilité et néglige de venir vérifier les allégations pour ensuite se plaindre de modifications à l'état des lieux.

[326] Par ailleurs, ce qui restait alors des lieux permettait des vérifications suffisantes pour permettre une défense pleine et entière, avec en plus d'autres vérifications possibles à partir des nombreuses photographies prises tant par la demanderesse que par son expert.

[327] Une dénonciation antérieure en 2010 n'aurait vraisemblablement rien changé, car la défenderesse aurait certainement nié responsabilité comme elle l'a fait les 10 juin et 19 juillet 2012, d'autant plus que la demanderesse ignorait elle-même l'existence du problème dans l'entretroit à ce moment-là, son ampleur et sa cause, qui ne lui ont été révélés par son expert que le 31 juillet 2012. La demanderesse n'aurait donc pas pu révéler des détails qu'elle ne connaissait alors pas.

[328] En conséquence, il n'y a pas lieu de soustraire de la valeur des travaux correctifs réclamée la petite portion des travaux qui aurait pu être effectuée avant l'envoi de la première dénonciation.



[329] Si on réfère à la liste d'admissions, on réalise d'ailleurs que cette portion est très faible par rapport à la valeur totale des travaux : 2 250 \$ sur 21 718,38 \$ pour les travaux relatifs aux murs et 2 250 \$ sur 33 061,34 \$ pour les travaux relatifs au plafond.

[330] Cela démontre et corrobore d'ailleurs le fait qu'il restait beaucoup de matériaux non altérés sur lesquels il était possible de procéder à des constats aux fins d'expertise à compter des mises en demeure de 2012.

### **Valeur des travaux réclamés exagérée – quantum exagéré**

[331] Étant donné la décision du Tribunal ci-dessus sur les travaux correctifs effectués avant la dénonciation, et vu les admissions, il reste à statuer sur la pertinence de refaire les murs au complet. Cette réfection totale des murs a coûté 21 718,38 \$.

[332] Était-elle nécessaire?

[333] Il est vrai que dans son rapport, l'expert Beaupré recommande de remplacer les plafonds. Son rapport demeure silencieux quant au remplacement des murs.

[334] Cependant, quand on observe l'ampleur de la moisissure sur les photographies déposées en preuve, tant au plafond qu'à certains endroits derrière les murs, et que l'on considère l'ensemble de la preuve relatée, il est difficile de concevoir qu'une personne raisonnable accepterait de résider dans cette maison sans murs refaits, après avoir appris toute l'histoire de l'entresol plat non ventilé, de la couche de gypse cachée et trouée à la grandeur, des refoulements d'égout à répétition. Présumer que les murs sont sains dans ces circonstances est bien hasardeux.

[335] Il ressort de l'ensemble de la preuve, de façon prépondérante même si incertaine, que les murs étaient contaminés, du moins en partie. Pour vérifier leur état et degré de contamination, il fallait dégarnir, donc refaire. Dégarnir en partie seulement aurait été trop périlleux.

[336] Au surplus, indépendamment du problème de moisissures, le vice caché lié aux problèmes électriques majeurs découverts dans les murs justifiait en soi, à lui seul, le dégarnissement aux fins de corriger tous les problèmes électriques, puis la réfection des murs.

[337] Le Tribunal fera donc droit au quantum réclamé de 21 718,38 \$ pour les travaux relatifs aux murs et de 33 061,34 \$ pour les travaux relatifs au plafond, soit un total de 54 779,72 \$.

[338] On comprend qu'en l'espèce cette compensation est accordée en diminution du prix de vente pour vice caché relatif au toit plat.

[339] Elle tient compte aussi du vice caché relatif aux défauts électriques majeurs, quoique même sans ce dernier vice, le Tribunal aurait conclu au même quantum.

[340] Cependant, ces travaux n'incluent pas les travaux correctifs consécutifs aux trois refoulements d'égout, puisqu'à cet égard, la demanderesse a été indemnisée par ses assureurs.

[341] Cette compensation correspond à la diminution du prix de vente dont il est question à l'article 1726 C.c.Q., indépendamment de la connaissance ou non-connaissance de l'un ou l'autre des deux vices (toit et électricité) par la défenderesse.

### **Absence de dol**

[342] Pour obtenir des dommages-intérêts pour perte d'usage partiel, ainsi que pour tracas et inconvénients, le demanderesse doit prouver dol par prépondérance de preuve.

[343] La demanderesse allègue dol quant au vice de toiture et aussi quant au fait d'avoir caché que l'immeuble était dans une zone à très haut risque de refoulement d'égout. Elle reproche le silence de la défenderesse quant au fait que l'immeuble a subi des débordements d'égout à répétition, dont un sinistre majeur environ un an avant la vente, sinistre qui a nécessité la réfection complète du sous-sol.

[344] Sur le premier volet, celui de la toiture, le Tribunal estime que la preuve est insuffisante pour conclure à dol de la défenderesse.

[345] Le Tribunal est convaincu que la défenderesse n'aurait pas vécu avec sa famille aimée entre la réfection du toit en 2004 et la vente en 2009 si elle avait soupçonné que des travaux contraires aux règles de l'art emprisonnaient l'humidité dans l'ancien entretoit, causant ainsi de la moisissure importante.

[346] Force est de conclure que malheureusement, très tristement, la défenderesse a été victime d'entrepreneurs incompetents.

[347] Cependant, le volet du dol allégué quant à la vulnérabilité de l'immeuble relativement aux refoulements d'égout est très préoccupant.

[348] Pour des raisons qui demeurent troubles et inexplicables, malgré son honnêteté dont le Tribunal est convaincu, la défenderesse a caché à la demanderesse des informations essentielles connues par elle et qu'elle aurait dû lui dévoiler lors de l'inspection et de la déclaration du vendeur et en réponse aux précisions demandées par la demanderesse.

[349] Il est clair que la défenderesse savait que l'immeuble était situé dans une zone à très haut risque de refoulement d'égout :

- Au cours des premières années au cours desquelles elle a été propriétaire de la maison, alors que les nouveaux condos n'étaient pas encore construits, son père lui a raconté avoir enlevé de l'eau au sous-sol avec une raclette;
- Des voisins ont connu le même problème et son père a même aidé deux ou trois d'entre eux;
- Certains voisins sur la rue avaient alors de l'eau dans leur sous-sol à la suite d'un refoulement d'égout, d'autres non;
- Un voisin a même eu de l'eau plein son sous-sol. Son père l'a aidé avec une pompe, à la suite de quoi ce voisin a dû défaire tous les murs de son sous-sol;
- Si on compare le témoignage de la défenderesse avec le contenu des trois rapports de la Ville, pièce P-6, exercice auquel le Tribunal s'est prêté dans le récit de la version des faits de la défenderesse, on constate immédiatement que la défenderesse minimise les débordements antérieurs à l'événement du 8 septembre 2008;
- Le 8 septembre 2008, la défenderesse a connu un tel refoulement d'égout et de tels dégâts qu'il a fallu refaire le sous-sol au complet, avec tous ses revêtements, tant les planchers que les murs, la salle de bains et le garde-robe ajouté, tout est neuf.

[350] Il est inacceptable que la défenderesse n'ait rien dévoilé de tout cela à la demanderesse, malgré la précision des questions posées dans la déclaration du vendeur. Le Tribunal réfère à cet égard à nouveau à l'analyse antérieure de la déclaration du vendeur.

[351] On peut concevoir qu'une dénonciation des éléments déterminants ci-dessus rendait la maison invendable ou presque, en diminuant la valeur de façon très importante.

[352] Dans la déclaration du vendeur, le seul espace de commentaire non rempli est le plus important, celui de la clause D.1 pour lequel la défenderesse déclare pourtant qu'elle savait qu'il fallait qu'elle déclare le refoulement d'égout, parce qu'il s'agit là d'un événement important.

[353] Plusieurs clauses de la déclaration du vendeur donnaient l'occasion à la défenderesse d'exécuter son obligation d'information vis-à-vis l'acheteur. Il y avait suffisamment de questions pour que tous les cas de figure y soient couverts.

[354] La défenderesse interprète de façon sélective les questions lorsqu'elle comprend la question A.1 de la déclaration du vendeur comme n'ayant trait qu'au verglas.

[355] Par ailleurs, la défenderesse répond par la négative aux questions R.1 et R.2. Donc elle **déclare ne jamais avoir subi de dommages suite à un événement comme** verglas, vent, **inondation** ou incendie. **Elle déclare aussi qu'elle n'a jamais fait de travaux importants** à l'immeuble ou des rénovations depuis qu'elle est propriétaire.

[356] En aucun temps, ni dans la déclaration du vendeur, ni dans les échanges avec la demanderesse, ni dans la promesse d'achat, la défenderesse n'a communiqué l'information qu'elle détenait concernant les problèmes de refoulement d'égout.

[357] Pourtant, il ne s'agissait pas d'un problème isolé, mais récurrent. Il y avait une continuité et une récurrence.

[358] Pour le premier événement de 2005, il ne s'agit pas d'eau qui remontait un peu dans la toilette, mais le mari de la défenderesse a plutôt déclaré à la Ville **qu'à chaque fois qu'il pleut l'eau jaillit dans sa cave, par la toilette et par la douche.**

[359] Ces événements sont suffisamment graves pour que la défenderesse et son mari achètent une pompe spécifiquement à cette fin. Ils utilisent d'ailleurs la pompe lors de fortes pluies. La pompe demeure toujours disponible à proximité « au cas où ».

[360] La défenderesse déclare avoir paniqué et avoir alors téléphoné à la Ville à plus d'une reprise. N'est-ce pas plus compatible avec de l'eau qui jaillit de la toilette et de la douche, plutôt qu'un niveau d'eau qui monte simplement dans la toilette?

[361] La défenderesse minimise les événements de 2005. Son témoignage contredit l'écrit quant à la continuité et la récurrence du problème : à chaque pluie, elle et son mari sont inquiets, ils surveillent l'évolution de la situation, la pompe utilisée demeure disponible en permanence « au cas où ».

[362] Pour le deuxième événement, celui du 9 janvier 2008, la défenderesse déclare à la Ville qu'en activant la chasse d'eau, l'eau **déborde** et non seulement que le niveau d'eau monte.

[363] La Ville lui explique que l'égout collecteur est à pleine capacité et que c'est normal qu'elle ne puisse pas évacuer l'eau.

[364] Enfin, le troisième événement du 8 septembre 2008 est tellement majeur, avec ses six pouces d'eau au sous-sol, qu'il nécessite la réfection complète du sous-sol.

[365] Encore là, tous ces événements se produisent bien avant la construction des condos récents.

[366] La défenderesse a choisi de ne rien dévoiler de tous ces faits essentiels et catastrophiques à la demanderesse malgré les questions claires et précises de la déclaration du vendeur qui auraient normalement dû lui permettre de le faire.

[367] Force est de constater qu'en ne dévoilant pas ces événements déterminants la défenderesse a fait preuve d'aveuglement volontaire.

[368] La façon minutieuse dont la demanderesse et son inspecteur ont procédé à l'inspection de l'immeuble et les questions précises et nombreuses de la déclaration du vendeur satisfont amplement et même au-delà à l'obligation pour l'acheteur d'agir comme personne prudente et diligente et de se renseigner.

[369] Il en va dans le même sens des questions précises que la demanderesse a posées à la défenderesse à la suite de certaines réponses aux questions de la déclaration du vendeur, comme relaté en détails antérieurement.

[370] Étonnamment, la défenderesse ne révèle ni ces faits déterminants ni ces plaintes et documents à la demanderesse, qui a dû faire une demande d'accès à l'information pour les obtenir auprès de la Ville après trois refoulements d'égout majeurs qu'elle ne s'expliquait pas.

[371] Le témoignage de la demanderesse selon lequel elle n'aurait jamais acheté cette résidence même avec la connaissance d'un seul refoulement d'égout d'un immeuble situé dans une zone à haut risque est parfaitement crédible et cohérent.

[372] Un acheteur raisonnable n'aurait jamais acheté non plus dans ces circonstances, à moins de payer un vil prix qui tient compte de cette réalité.

[373] En conséquence, en application des articles 1400, 1401 et 1407 C.c.Q., la demanderesse aura droit à une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. Le quantum de cette indemnité sera analysé ci-dessous.

#### **Quantum pour la perte d'usage partiel – quantum de 3 970,61 \$ contesté**

[374] Pour ce poste de réclamation, des distinctions s'imposent.

[375] Étant donné que le Tribunal conclut à dol pour les risques liés au refoulement d'égout mais non pour les problèmes du toit, il faut tenir compte seulement de la perte d'usage de la résidence liée à cet élément et non au problème lié au vice de toiture de l'entretroit plat, le tout avec égards pour l'opinion contraire exprimée par l'avocat de la demanderesse.

[376] Par ailleurs, étant donné les réparations inadéquates par les plombiers à la suite du premier événement du 30 septembre 2010, la preuve n'est pas suffisamment convaincante pour accorder une perte d'usage à la suite des refoulements d'égout des 28 août 2011 et 29 mai 2012.

[377] Aussi, pour évaluer cette perte, il faut réduire la période réclamée par la demanderesse, car on ne peut pas faire supporter à la défenderesse le choix de la

demanderesse d'effectuer elle-même les travaux plutôt que d'accepter des travaux « clés en main » effectués par un entrepreneur à être rémunéré par ses assureurs.

[378] Enfin, la perte d'usage se situe essentiellement au sous-sol, surtout si un entrepreneur effectue les travaux et procède à un entreposage des biens du sous-sol.

[379] Le Tribunal accordera une indemnité pour trente jours de perte d'usage du sous-sol en 2010, soit 5 fois 75,43 \$ sur la base du tableau P-11, pour un total de 377,15 \$.

**Quantum pour dommages-intérêts liés au dol incluant tracas et inconvénients – quantum de 20 000 \$ contesté**

[380] Pour ce poste de réclamation, le Tribunal réitère ses observations de la section précédente, surtout quant au fait que les dommages-intérêts ici arbitrés ne prendront pas en considération les tracas et inconvénients liés aux refoulements d'égout des 28 août 2011 et 29 mai 2012.

[381] Pour arbitrer la réduction de l'obligation de la demanderesse pour équivaloir aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer<sup>16</sup>, le Tribunal prendra donc en considération tous les tracas et inconvénients liés au premier événement du 30 septembre 2010 et décrits plus amplement dans le récit de la version des faits de la demanderesse.

[382] Il faut aussi surtout tenir compte de la grande perte de valeur de la maison, car beaucoup d'acheteurs potentiels refuseront de l'acheter advenant sa mise en vente et le dévoilement de tous les faits pertinents.

[383] La réfection des revêtements ne remédie pas au risque de refoulement d'égout.

[384] Un clapet n'offre pas de protection absolue. D'ailleurs, malgré le fait que la maison était munie d'un clapet avant la vente, des débordements et refoulements d'égout s'y sont produits à répétition jusqu'à un dégât d'eau majeur.

[385] Il en est de même pour plusieurs des propriétaires de la rue Centrale à Ville Saint-Catherine. C'est comme une « roulette russe » où certains sont davantage touchés que d'autres, comme il ressort du témoignage même de la défenderesse.

[386] Le problème perdure malheureusement depuis plusieurs années malgré les plaintes constantes des citoyens à la Ville.

[387] Le problème semble même s'amplifier avec l'augmentation de la densité de population à la suite de la construction de tout un développement d'appartements en copropriété.

---

<sup>16</sup> Art. 1407 C.c.Q.

[388] En quelque sorte, la défenderesse a « refilé » son problème à la demanderesse. Si elle était demeurée propriétaire de l'immeuble, c'est elle qui aurait connu le refoulement d'égout de 2010, un an après la vente et deux ans après le refoulement majeur qu'elle a elle-même connu.

[389] C'est elle qui aurait dû en assumer tous les tracasseries et inconvénients et s'occuper de tous les travaux correctifs après négociation avec son assureur.

[390] C'est elle encore qui aurait dû assumer la baisse de valeur de la résidence dans ces conditions devant être déclarées à tout acheteur potentiel.

[391] On peut présumer qu'il y a de fortes chances qu'un acheteur potentiel ne puisse pas s'assurer contre les refoulements d'égout, risque auquel pourtant la résidence est le plus exposée.

[392] Comment une institution financière acceptera-t-elle d'accorder une hypothèque en toute connaissance de cause à un nouvel acheteur si l'acheteur potentiel n'a pas la capacité financière d'assumer lui-même pareil risque?

[393] On peut concevoir aisément qu'à elle seule, cette réduction de la valeur de la résidence attribuable à la vulnérabilité de l'immeuble aux refoulements d'égout est plus élevée que les dommages-intérêts réclamés de 20 000 \$.

[394] Ces dommages-intérêts réclamés de 20 000 \$ représentent moins que 10 % du prix payé de 225 000 \$.

[395] Cela n'est certes pas exagéré.

[396] Et cela, sans compter la crainte constante vécue par le propriétaire à chaque pluie le moins abondante :

- L'égout débordera-t-il? Quand? Combien de fois encore?
- Causera-t-il encore des dommages majeurs causant une privation de jouissance pendant plusieurs semaines, des tracasseries et des différends avec l'assureur?
- Comment vendre la résidence en cas de désir ou de besoin?
- Comment l'acheteur potentiel réagira-t-il quand il prendra connaissance de toutes les expertises?

[397] Si la défenderesse avait dévoilé à la demanderesse tous les faits déterminants qu'elle connaissait et qu'elle était demeurée en conséquence propriétaire de la résidence, c'est elle qui aurait dû subir tout le stress associé à la menace de refoulements d'égout futurs, menace qui s'est concrétisée à peine deux ans après le grave sinistre qu'elle a connu et un an après la vente.

[398] Le Tribunal fera donc droit à la somme de 20 000 \$ réclamée à titre de dommages-intérêts pour dol relatif à la vulnérabilité de l'immeuble relativement aux refoulements d'égout.

## RÉSUMÉ DES CONDAMNATIONS

[399] Le Tribunal accorde donc les indemnités suivantes :

- Indemnité de 21 718,38 \$ pour les travaux relatifs aux murs et de 33 061,34 \$ pour les travaux relatifs au plafond, soit un total de 54 779,72 \$;
- Indemnité pour trente jours de perte d'usage du sous-sol en 2010, soit 5 fois 75,43 \$ sur la base du tableau P-11, pour un total de 377,15 \$;
- Indemnité de 20 000 \$ à titre de dommages-intérêts pour dol relatif aux refoulements d'égout incluant l'omission de déclarer le haut risque de la zone dans laquelle se trouve la résidence.

[400] La condamnation totale en capital s'élève donc à 75 156,87 \$.

[401] Le Tribunal fait aussi droit aux frais de justice en application de l'article 339 C.p.c. À cet égard, les frais d'expertise sont les suivants :

- Selon la pièce P-14, les frais totaux pour CIEBQ experts-conseils, Pierre Beaupré, s'élèvent à 7 148,65 \$. Ils sont justes et raisonnables eu égard au travail considérable effectué par cet expert<sup>17</sup>, très utile au Tribunal et proportionnés d'ailleurs à ceux de 5 173,88 \$ par l'expert André Bérard à la défenderesse, qui lui n'est pas ingénieur, mais simplement inspecteur en bâtiment;
- La première facture P-15 pour Évaluations Gilles Robert, étude et rapport, s'élève à 3 042,79 \$, tandis que la deuxième P-15A pour sa comparution à titre de témoin-expert s'élève à 891,06 \$, pour un total de 3 933,85 \$. Ce travail d'expert-évaluateur hautement utile a considérablement réduit le temps d'audience en permettant notamment certaines admissions.

[402] Le total des frais d'expertise inclus dans les frais de justice s'élève donc à 11 082,50 \$.

[403] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[404] **ACCORDE** partiellement la demande;

---

<sup>17</sup> Ce travail comprend notamment trois visites de l'immeuble, un rapport d'expertise technique, l'étude et la préparation en vue du procès et la comparution à la cour pour trois journées d'audience dans un dossier hautement contesté à tous égards.



[405] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 75 156,87 \$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la mise en demeure du 8 août 2012;

[406] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer en sus à la partie demanderesse les frais de justice incluant ses frais d'expertise totalisant 11 082,50 \$.

---

CHANTAL SIROIS, J.C.Q.

Me Daniel Lévesque  
Lampron Lévesque  
Avocat de la partie demanderesse

Me Nicolas Archambault  
Champlain Avocats  
Avocat de la partie défenderesse

Dates d'audience : Les 2, 3, 4, 15, 16 et 17 mars 2016